



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2472/2021
28.06.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Радославе Мађаров и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Лазар Симеуновић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Александар Лисавац, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6274/19 од 19.02.2021. године, у седници одржаној дана 28.06.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог ВВ изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6274/19 од 19.02.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7648/17 од 19.04.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле, па се утврђује да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 339/16 закључен дана 20.04.2016. године између првотуженог ББ као продавца и друготуженог ВВ као купца. Ставом другим изреке, одбијен је предлог тужиле да се одреди привремена мера забране отуђења и оптерећења друготуженом ВВ непокретности ближе означене у том ставу изреке. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да на име накнаде трошкова поступка солидарно исплате тужиљи износ од 355.300,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6274/19 од 19.02.2021. године, одбијена је као неоснована жалба туженог ВВ и потврђена наведена првостепена пресуда у ставу првом изреке и трећем изреке. Одбијен је као неоснован захтев туженог ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, ревизију је изјавио тужени ВВ, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72 ... 18/2020, 10/23-др Закон) и утврдио да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је са својством продавца, заступана преко пуномоћника, са туженим ББ, у својству купца, закључила уговор о купопродаји непокретности 11.04. 2016.године, потврђен код јавног бележника Миодрага Ђукановића под УПУ: ../2016, а за предмет има одређени идеални део породичне стамбене зграде који у природи представља стан површине 55м², са улазом површине 11м² у приземљу стамбене зграде у ул. ... број .. у Београду, Општина У уговору је наведена купопродајна цена у износу од 70.000 евра и да ће купац цену исплатити продавцу након овере уговора, што он није учинио и због чега је после кривичне пријаве поднете против њега од стране јавног бележника, са тужиљом 18.05.2016. године код јавног бележника закључио споразум о раскиду предметног уговора о купопродаји од 11.04.2016. године. У међувремену тужени ББ је са туженим ВВ закључио уговор о купопродаји истог стана 20.04.2016. године, у којем је наведено да купопродајна цена износи 160.000 евра и да ју је ВВ исплатио, у члану 6. наведено да је продавац дао сагласност да купац стечено право својине на купљеној непокретности може уписати у катастар непокретности и другим јавним књигама без посебне сагласности и даљег присуства продавца. До књижног преноса права својине није дошло ни по првом, а ни по другом уговору, као ни до предаје поседа стана као предмета нерезализованог прометовања.

Пресудама нижестепених судова основаним је оцењен тужбени захтев тужиље за утврђење ништавости уговора о купопродаји закљученог између тужених 20.04.2016. године, са становиштем да се у конкретном случају није стекао основни услов постојања власништва на страни ББ који није био власник спорне непокретности и није ни могао пренети право својине које није имао. Цењено је да члан 7. уговора од 11.04.2016. године којим је продавац дао сагласност да купац може укњижити сувласништво у јавни регистар само на основу уговора не конституише право својине туженог ББ, већ му само даје могућност да захтева упис овог права у јавни регистар и да он то није извршио, није ни стекао право својине по уговору чији је основ отпао, нити је могао пренети на туженог ВВ право својине које у моменту закључења њиховог уговора није ни имао. Полазећи од основног принципа деривативног стицања који подразумева извођење сопственог права из права претходника, односно правни континуитет између права претходника и следбеника, те постојање правног основа за стицање својине и начина стицања, оцењено је да уговор од 20.04.2016. године дејство не производи и да је ништав.

По налажењу Врховног суда, наводи ревизије туженог ВВ не могу довести до другачије одлуке о тужбеном захтеву.

Пре свега, неосновано је позивање ревидента на заштиту као да је вангрунтови власник стана, што он није могао постати. Закључењу уговора тужени су приступили у околностима да тужени ББ није располагао доказом да је исплатио купопродајну цену стана, јер то није учинио, није омогућио државину предметне ствари свом саговорачу, овде ревиденту, који је и сам указао на преварну радњу

првотуженог (поднесак који је ревидент лично потписао и суду предао 05.10.2016.године). Исту карактеристику има и поступање првотуженог у погледу претходно закљученог уговора са тужиљом, независно од околности што је раскинут. Ревидент није поступао са пажњом која се у промету захтева, сходно начелу прописаном у члану 13. Закона о облигационим односима које се односи и на закључење уговара ове врсте, једнако као и начело забране злоупотребе права прописано у члану 13 истог закона. Зато наводи ревизије о дужности суда да заштити савесног купца, овде не могу бити прихваћени. Санкција ништавости погађа уговоре који су закључени противно принудним прописима, јавним поретком или добрим обичајима, сагласно члану 103. наведеног закона. То је случај са уговором закљученим између тужених који правно дејство не производи и чија ништавост је оглашена правноснажном пресудом којом је правилно одлучено. Ово не значи да се заштита не може захтевати покретањем одговарајућег поступка против уговарача одговорног за закључење предметног уговора. И то, имајући у виду последице ништавости као обавезе враћања датог у новцу, сходно члану 104. став 1, те да је одредбом члана 108. наведеног закона прописано да уговарач који је крив за закључење ништавог уговора одговоран је свом сауговарачу за штету коју трпи због ништавости уговора, ако овај није знао или према околностима није могао знати за постојање узрока ништавости.

Осталим наводима ревизије, не доводи се у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, будући да је при њеном доношењу другостепени суд правилно оценио наводе изнете у жалби овде ревидента и закључио о основи тужбеног захтева којег је става био и првостепени суд, чију је пресуду потврдио.

Како се одбија као неоснована ревизија туженог и наводи из ревизије нису од утицаја на другачију одлуку овог суда, то није неопходно даље детаљно образлагати ову пресуду у смислу одредбе члана 414, став 2. ЗПП.

Председник већа - судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић