



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1067/2024
02.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца Дужник стечајне масе GRAĐEVINSKO PREDUZEĆE GEMAX DOO из Београда – у стечају, чији је пуномоћник Бојана Дробњак, адвокат из ..., против првотуженог РЕПУБЛИКА СРБИЈА – МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА, УПРАВА ЦАРИНА, коју заступа Државно правобранилаштво, Београд, и друготуженог АА из ..., чији је пуномоћник Драган Субашић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији првотуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3973/24 од 11.09.2024. године, у седници одржаној 02.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија првотуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3973/24 од 11.09.2024. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 5819/2023 од 16.05.2024. године, ставом I изреке одбијен је као неоснован предлог друготуженог да суд прекине поступак у предметној правној ствари до окончања парничног поступка који се води пред Трећим основним судом у Београду у предмету П 7631/22. Ставом II изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је апсолутно ништав и не производи правно дејство Уговор о купопродаји стана, деловодни број 06/1 Д-34/1 од 23.02.2000. године, закључен 22.02.2000. године између Gemax d.o.o. Београд, као продавца и Савезне управе царина, као купца. Ставом III изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је обавезан друготужени да преда у државину тужиоцу стан бр. 23, који се налази у Београду, на ..., ул. ... бр. ... Ставом IV изреке обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 775.350,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3973/24 од 11.09.2024. године, одбијене су жалбе тужених и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 5819/2023 од 16.05.2024. године.

Против наведене правноснажне пресуде, првотужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 10/23), па је утврдио да ревизија првотуженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Битна повреда из члана 374. став 1. тачка 10. на коју указује ревидент не може бити предмет разматрања у ревизији, према члану 407. став 2. Закона о парничном поступку, јер је реч процесном приговору који није истицан током првостепеног поступка ни у поступку по жалби.

Предмет тужбеног захтева је да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји стана деловодни бр. 06/1 Д-34/1 од 23.02.2000. године, закључен дана 22.02.2000. године између Gemaх d.o.o. Београд, као продавца и Савезне управе царина, као купца и да се обавезе друготужени да преда у државину тужиоцу стан који се налази у Београду на ..., у ул. ... бр. ..., стан бр. ...

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, правни претходник тужиоца „Gemaх inženjering“ је од Холдинг корпорације ГК „Комграп“ 22.10.1991. године, по основу Уговора о купопродаји стана који је оверен пред II Општинским судом у Београду под Ов бр 11485/2000 дана 22.07.2000. године у насељу ... III МЗ, блок 1, бр. 233, купио стан бр. 24, на V спрату објекта 6, површине 68,92 m², по цени од 39.900,00 динара. Анексом 1 од 03.11.1999. године, који је оверен пред II Општинским судом у Београду под Ов бр 11486/2000 дана 22.07.2000. године, утврђен је нови број стана 23 и површина од 68,11 m², а дана 22.02.2000. године тужилац је као продавац закључио купопродајни уговор са Савезном управом царина као купцем, по уговореној цени од 2.929.100,00 динара. Уговор није био оверен пред судом, а предвиђао је да се цена исплати у року од 10 дана од потписивања. Утврђено је и то да је 25.02.2000. године сачињен записник о примопредаји стана, који је у име купца преузео друготужени АА. Према допису од 11.04.2001. године, правни претходник тужиоца је обавестио првотуженог да је за њихове потребе изводио радове на локацији Сајма и да му је уступио (продао) станове на локацији ..., између осталог и стан по Уговору заведеном код Царине бр. 06/1 Д-34/1 од 23.02.2000. године у вредности од 2.929.100,00 динара. Навео је да је договор био да се уместо уговорене цене реализује компензација путем испоруке горива, а да због драстичног диспаритета у цени горива није било могуће извршити компензацију испорученог горива и изведених радова и продатих станова, јер је званична цена горива била и до три пута нижа од цене на слободном тржишту, па је предложено да се компензација реализује сада када су цене стабилне.

Пресудом Трећег Основног суда у Београду П 7631/2022 од 21.04.2023. године, усвојен је тужбени захтев Републике Србије, против АА, ради предаје предметног стана у посед. Друготужени је био у фактичкој власти предметног стана почев од 25.02.2000. године, као дана сачињавања Записника о примопредаји, а није доставио доказ да је предметни стан вратио. Друготужени је дана 11.04.2024. године извршио промену адресе пребивалишта, али не и доказ о предаји стана у посед тужиоцу или Републици Србији.

На основу изведених доказа нижестепени судови су становишта да је предметни Уговор о купопродаји стана, деловодни бр. 06/1 Д-34/1 од 23.02.2000. године, ништав правни посао, сагласно одредби члана 4. став 2. Закона о промету непокретности и члана 103. Закона о облигационим односима, са образложењем да је исти закључен у писаној форми и потписан од стране овлашћених лица, али да за пуноважност истог недостаје овера потписа овлашћених лица од стране надлежног суда и да првотужени у току поступка није доказао да је у претежном делу испунио своју обавезу, односно да је исплатио купопродајну цену. Околност да је продавац у потпуности извршио своју уговорну обавезу није довољна за конвалидацију уговора, већ да је потребно да купац своју обавезу изврши у целини или у претежном делу, што првотужени у току поступка није доказао, иако је терет доказивања наведене чињенице био на њему, у смислу члана 231. став 2. Закона о парничном поступку. Код чињенице да је тужилац власник стана, као и да се стан налази у поседу друготуженог, на основу одредбе члана 37. став 1. и 2. Закона о основама својинскоправних односа, основан је и део тужбеног захтева који се односи на предају предметног стана.

Ревизијом се оспорава изнето становиште нижестепених судова. Ревидент сматра да нема места одлуци којом се утврђује ништавост предметног уговора посебно из разлога неиспуњења обавезе. У уговору је констатовано да ће примопредаја бити извршена након исплате купопродајне цене. Зато сматра да је уговор испуњен и да је конвалидиран, те да исплата купопродајне цене није била спорна. Сматра и да тужилац нема активну легитимацију да тражи да му се стан преда у државину јер није доказао да је власник предметног стана.

Ревизија није основана.

Према утврђеном чињеничном стању, уговор о купопродаји стана број 06/1 Д-34/1 од 22.02.2000. године закључен је између правног претходника тужиоца „Гемах д.о.о.“ Београд као продавца и Савезне управе царина као купца. Уговор је сачињен у писаној форми, али није оверен од стране суда, што је био законски услов за његову пуноважност у складу са одредбом члана 4. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98 и др.). Према одредби члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, уговор који није закључен у форми прописаној законом је ништав. То је разлог због чега је утврђена ништавост предметног уговора, а не изостанак исплате купопродајне цене, како се то истиче у ревизији. Уговор о купопродаји непокретности који није оверен може се конвалидирати само ако је у потпуности или у претежном делу извршен, односно ако је купац исплатио цену и ступио у државину, а продавац му ствар предао без противљења. Изведени докази нису потврдили да је купопродајна цена исплаћена у целини или у претежном делу, нити да је извршена на начин који би довео до накнадне конвалидације уговора, односно компензацијом. Управо је ова чињеница, насупрот ревизијским наводима, била спорна, а првотужени на коме је био терет доказивања исту није доказао. Чињеница да је уговорена примопредаја након исплате не доказује да је до исплате заиста дошло, имајући у виду садржину дописа тужиоца од 11.04.2001. године, па се ни уговор не може сматрати извршеним. У ситуацији када недостаје доказ да је купопродајна цена исплаћена, не може се говорити о извршењу уговора у смислу члана 103. став 2. ЗОО, па самим тим нема ни услова за конвалидацију.

Ревидент неосновано истиче да тужилац нема активну легитимацију да му се стан преда у државину због тога што није власник ствари. Ова чињеница је битна за предају,

а не за ништавост. Утврђена ништавост предменог уговора представља основ за предају, па је у конкретном случају правилно примењена одредба члана 37. став 1. Закона о основама својинскоправних односа.

Следом наведеног, на основу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**