



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 975/2024**  
**26.12.2025. 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 тужилаца: 1. „Real Produkt“ д.о.о. Нови Сад и 2. АА из ..., чији је заједнички пуномоћник Милица Карановић, адвокат из ..., против тужених: 1. ББ из ..., чији је пуномоћник Душанка Давидов, адвокат из ... и 2. Винарија „Fleur D Oranger“ д.о.о. Нови Сад, чији су пуномоћници Исак Давидов и Тамара Бакић, адвокати из ..., ради утврђења ништавости и побијања дужникових правних радњи, одлучујући о ревизији тужиоца првог реда изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6289/22 од 06.06.2024. године, у седници одржаној 26.12.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца првог реда изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6289/22 од 06.06.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 370/2021 од 23.05.2022. године, у ставу I изреке, одбијен је примарни тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је Уговор о купопродаји непокретности, закључен између туженог 1. реда у својству продавца и туженог 2. реда у својству купца дана 21.08.2019. године, солемнизован код јавног бележника Татјане Лончар под бр. ОПУ: 305-2019, у целости ништав и да не производи никакво правно дејство према тужиоцима и свим трећим физичким и правним лицима и да су ништаве све правне последице, те да се на основу ове пресуде у јавним књигама непокретности има извршити поврат пренос права власништва са туженог 2. реда на туженог 1. реда на непокретности која се налази у ..., ... бр. ..., кат. парц. .../... КО ..., зграде бр. ...- породичне стамбене зграде, по правноснажности ове пресуде. У ставу II изреке одбијен је евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд утврди да Уговор о купопродаји непокретности, закључен између туженог 1. реда, у својству продавца и туженог 2. реда, у својству купца дана 21.08.2019. године, солемнизован код јавног бележника Татјане Лончар под бр. ОПУ: 305-2019, нема правно дејство према тужиоцу 1. реда и тужиоцу 2. реда, у делу потребним за намирење новчаних потраживања тужилаца за које се води поступак пред Вишим судом у Новом Саду посл. број П. 470/19 и то према: тужиоцима солидарно износ од 100.133,80 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате

са законском затезном почев од 01.02.2018. године до исплате; тужиоцу 1. реда износ од 36.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом на евре према Закону о затезној камати на име накнаде штете настале услед немогућности остваривања прихода од закупа пословног простора у подруму зграде која се налази у ....., бр. ...; тужиоцу 2. реда износ од 12.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом на евре према Закону о затезној камати, на име накнаде штете настале услед немогућности остваривања прихода од закупа пословног простора у подруму зграде која се налази у ..., ... бр. ....; и којим тужиоци траже да суд обавезе тужене да признају и трпе да намире своја потраживања из парничног поступка који се води пред Вишим судом у Новом Саду П 470/19 и то: тужиоци солидарно износ од 100.133,80 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном на евре према Закону о затезној камати, почев од 01.02.2018. године до исплате; тужилац 1. реда износ од 36.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом на евре према Закону о затезној камати, на име накнаде штете настале услед немогућности остваривања прихода од закупа пословног простора у подруму зграде која се налази у ..., ... бр. ...; тужилац 2. реда износ од 12.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом на евре према Закону о затезној камати, на име накнаде штете настале услед немогућности остваривања прихода од закупа пословног простора у подруму зграде која се налази у ..., ... бр. ...., из вредности имовине непокретности која се налази у ..., ... бр. ..., кат. парц. .../... КО ..., зграде бр. ..., породичне стамбене зграде, која је прометована међу туженима Уговором о купопродаји, који је солемнизован код јавног бележника Татјане Лончар дана 21.08.2019. године под бројем овере ОПУ: 305-2019, као и да тужени солидарно тужиоцима накнаде целокупне трошкове поступка. Ставом III изреке ове пресуде солидарно су обавезани тужиоци да на име трошкова парничног поступка исплате туженом 1. реда - ББ из ..., износ од 86.640,00 динара, а туженом 2. реда Винарији „Fleur D Oranger“ д.о.о. Нови Сад износ од 202.439,00 динара, као и да им солидарно исплате износ од 322.875,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6289/22 од 06.06.2024. године у ставу I изреке, делимично је одбијена жалба тужилаца и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 370/2021 од 23.05.2022. године у ставу I изреке. Ставом II изреке, укинута је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 370/2021 од 23.05.2022. године у ставовима II и III изреке и у овом делу предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Против наведене правноснажне пресуде, тужилац првог реда 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 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. Поред тога што је у ревизији назначено да се она изјављује због битних повреда одредаба парничног поступка ревидент није посебно указао, нити определио у чему би се таква повреда састојала. Из ових разлога позивање на битну повреду одредаба парничног поступка, као ревизијски разлог из члана 407. Закона о парничном поступку, без утицаја је у ревизијском поступку приликом испитивања другостепене пресуде у побијаном делу. Ревизијским наводи да другостепени суд није ценио наводе истакнуте током жалбеног поступка, односно да је учињена релативно битна повреда одредба парничног поступка

из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, а у вези са чланом 396. став 1. Закона о парничном поступку нису основани. Другостепени суд је правилно испитао првостепену пресуду у границама жалбених разлога и утврђеног чињеничног стања које је засновано на доказима у списима. Оценио је релевантне жалбене наводе и дао разлоге за своју одлуку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени 1. реда и тужилац 1. реда чији је у то време био законски заступник тужиоца 2. реда, дана 11.01.2010. године, закључили су Уговор о грађењу, којим се тужилац 1. реда обавезао да ће туженом 1. реда као власнику спорног објекта да сагради, односно да изврши реконструкцију постојећег објекта, за шта ће му уместо зараде тужени 1. реда пренети право својине на подруму постојећег објекта. Овим уговором тужени 1. реда обавезао се да ће исплаћивати авансе за радове и за исплату радника. Даље је утврђено да је на предметном објекту извршен део уговорених радова, а тужилац 2. реда се уписао као власник подрума у овом објекту, док је на остатку објекта као власник у уделу 1/1 остао овде тужени 1. реда. У међувремену је дошло до погоршања пословних односа између туженог 1. реда и тужилаца, због чега је тужени 1. реда одустао од даљих радова на предметној непокретности и одлучио да исту прода.

Дана 28.06.2019. године, тужиоци су поднели тужбу Вишем суду у Новом Саду у предмету бр. П. 470/19 против овде туженог 1. реда ради исплате износа од 100.133,80 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и законском затезном каматом на евре према Закону о затезној камати почев од 01.02.2018. године до исплате и ради накнаде штете услед немогућности остваривања прихода од закупа пословног простора у подруму предметне зграде у износу од 36.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и законском затезном каматом на евре према Закону о затезној камати почев од дана подношења тужбе до коначне исплате, а тужиоцу 2. реда у износу од 12.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и законском затезном каматом на евре почев од дана подношења тужбе до исплате. Тужени је на предметну тужбу одговорио дана 13.08.2019. године.

Даље је утврђено да су тужени дана 21.08.2019. године закључили Уговор о купопродаји непокретности, односно њеног дела, имајући у виду ст. 2 чл. 2. Уговора, којим се као предмет уговора искључује подрум предметне заграде, с обзиром на то да у тренутку закључења овог уговора тужени 1. реда није више био власник предметне непокретности, за купопродајну цену у износу од 439.611,38 CHF, која ће бити исплаћена у два дела: први део у износу од 76.930,64 CHF на дан потписивања уговора, а преостали износ од 362.680,74 CHF - најкасније у року од две године од дана закључења уговора. Такође је утврђено да су овај уговор потписале уговорне стране и овериле га дана 21.08.2019. године, пред јавним бележником Татјаном Лончар из ... бр. ОПУ: 305-2019. Јавни бележник је при овери овог уговора упозорила странке на постојање забележбе вођења спора пред Основним судом Новом Саду ради утврђења да је тужилац 1. реда власник 1/5 предметне непокретности, али да је купац тужени 2. реда изјавио да му је позната ова чињеница и да поред овога прихвата да закључи предметни уговор. Након овога, Катастар непокретности је дана 17.06.2020. године, спровео промену у листу непокретности за предметну непокретност, те као власника земљишта под зградом - објектом, објекта и породичне стамбене зграде бр. ..., коју чине подрум и приземље, изграђене на парцели бр. .../... КО ....., уписао овде туженог 2. реда.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су становишта да Уговор о купопродаји непокретности од 21.08.2019. године, који је закључен између овде тужених није ништав због како су то тврдили тужиоци недопуштене побуде у смислу чл. 53. став 2. Закона о облигационим односима, будући

да нису доказали да су тужени имали намеру да се овим уговором осујети наплата повериоцевог потраживања.

Тужиоци сматрају да је спорни купопродајни уговор закључен ради спречавања тужилаца да наплате своја потраживања, због чега је закључен са недозвољеном побудом и као такав супротан принудним прописима и представља привидан уговор, а имајући у виду да је Уговором о купопродаји непокретности предвиђено да ће купац платити купопродајну цену од 439.611,38 CHF која ће бити исплаћена на тај начин што ће купац на дан потписивања уговора исплатити продавцу износ од 76.930,64 CHF на име дела купопродајне цене, док ће преостали износ од 362.680,64 CHF бити исплаћен најкасније у року од две године од закључења уговора, те да је сагласно чл. 3. Уговора продавац дао сагласност да се у јавним књигама купац упише као власник непокретности (*clausula intabulandi*). Према изнетим аргументима нижестепених судова, упркос постојању поступка пред судом ради наплате потраживања тужилаца која потичу из Уговора о грађењу у тренутку закључења спорног Уговора о купопродаји и предлога за одређивање привремене мере, привремена мера забране располагања непокретности није била одређена, па тако власнику предметне непокретности, овде туженом 1. реда, није било забрањено да истом располаже. Уговорено плаћање 1/5 купопродајне цене одмах, на основу чега је дата *clausula intabulandi* није ни забрањено ни неубичајено и не представља сметњу за закључење уговора. Стога је тужени 1. реда, као власник спорне непокретности имао право да у тренутку закључења купопродајног уговора њоме слободно располаже.

Ревизијом тужиоца 1. реда оспорава се изнето становиште нижестепених судова. Ревидент указује да је уговор фиктиван, односно привидан, јер купац није исплатио претежни део купопродајне цене (80%), па се не ради о стварној купопродаји. Неплаћање купопродајне цене указује на недозвољену каузу и недопуштену побуду. Уговор је супротан добрим пословним обичајима и моралу, јер је дата *clausula intabulandi* без исплате претежног дела цене. Нижестепени судови нису образложили да ли се ради о привидном правном послу у смислу чл. 66. ЗОО, нити су по службеној дужности испитали ништавост спорног уговора.

Према оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су закључили да у границама утврђеног чињеничног стања не постоје услови за утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји.

Неосновани су ревизијски наводи да другостепени суд није по службеној дужности ценио све разлоге ништавости предметног уговора, односно да је своју оцену ограничио искључиво на разлоге које је тужилац изнео. Супротно тим наводима, из образложења побијане пресуде јасно произлази да је другостепени суд, полазећи од одредбе члана 109. ЗОО, имао у виду да суд по службеној дужности пази на ништавост правног посла, те је испитао да ли у конкретном случају постоји повреда принудних прописа, јавног поретка или добрих обичаја, као и да ли је уговор привидан у смислу члана 66. истог закона. Другостепени суд је пошао од садржине уговора о купопродаји, утврђених чињеница о његовом закључењу, делимичној реализацији (исплата дела цене), као и чињеници да је дата дозвола за упис права својине у јавне књиге, па је правилно закључио да је реч о двострано обавезном уговору који садржи све битне елементе уговора о купопродаји у смислу чланова 454. и 455. Закона о облигационим односима. Такође, правилан је закључак нижестепених судова да није доказано постојање недопуштене побуде у смислу члана 53. став 2. ЗОО.

Неосновано се у ревизији истиче да неплаћање претежног дела цене само по себи чини уговор ништавим. Неплаћање уговорене цене представља евентуално питање извршења уговорне обавезе, које може бити од значаја за остваривање облигационих права између уговорних страна, али само по себи не чини уговор ништавим.

Позитивноправни прописи не условљавају давање *clausule intabulandi* исплатом цене у целости. Питање међусобног поверења и начина обезбеђења испуњења обавеза ствар је аутономије воље уговорних страна. У конкретном случају није утврђено да је у тренутку закључења уговора постојало недозвољено располагање или привидан правни посао, већ да је уговор закључен у законом прописаној форми и са јасно одређеним међусобним обавезама. Кауза уговора је била пренос права својине на непокретности уз обавезу плаћања цене. Тај циљ је допуштен, законом признат и уобичајен у правном промету. Чињеница да цена није у целости исплаћена не указује на недозвољену или привидну каузу.

Наводи ревизије којима се указује на финансијско стање купца односно повезаност са продавцем, представљају чињеничне тврдње којима се оспорава правилност утврђеног чињеничног стања, што у ревизијском поступку није дозвољен разлог (члан 407. став 2. ЗПП).

Следом наведеног, Врховни суд је применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

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

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