



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 152/2025
05.03.2026. 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 АА, ..., чији је пуномоћник адвокат Владимир Грујић из ..., против туженог првог реда ББ из ... и туженог другог реда АГРОГРЊА ДОО са седиштем у Пивницама, чији је пуномоћник Ана Крајновић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 319/24 од 17.10.2024. године, у седници одржаној 05.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 319/24 од 17.10.2024. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 24/23 од 26.09.2023. године, у ставу првом изреке, одбијен је примарни тужбени захтев у делу у коме је тужилац тражио да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји закључен између тужених првог и другог реда оверен код Јавног бележника Милице Драгутиновић у ... по бројем ОПУ 1451/2016 од 05.09.2016. године. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев у делу којим тужилац тражи да се поништи уговор о купопродаји закључен између тужених првог и другог реда оверен код Јавног бележника Милице Драгутиновић у ... под бројем ОПУ 1451/2016 од 05.09.2016. године. Ставом трећим изреке, одбачена је тужба у делу примарног и евентуалног тужбеног захтева којима је тужилац тражио да се наложи успостава пређашњег стања у Листу непокретности .. КО ... парц. бр. .. и .. тако што ће се предметна непокретност уписати као својина ДОО Браће Молнар из Селенче у 1/1 дела, те наложити брисање хипотеке установљене по основу уговора о зајму и закупу Ов. 47232/12 од 19.11.2012. године на основу ове пресуде, а уз претходни отпис из Листа непокретности број .. КО Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом другог реда накнади трошкове поступка у износу од 802.875,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 319/24 од 17.10.2024. године у ставу I изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду

П 24/23 од 26.09.2023. године. Ставом II изреке, одбијен је захтев туженог другог реда за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде, тужилац 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. Наводима ревизије којима се указује да судови нису правилно ценили доказе, да нису прихватили налаз и мишљење вештака приложен уз тужбу, указивање на неправилности у погледу прибављања потврде банке о новчаним трансакцијама те да су судови погрешно применили правила о доказивању, у суштини се оспорава правилност и потпуност утврђеног чињеничног стања. Међутим, према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, ревизија се не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, па се овакви наводи ревизије не могу испитивати у ревизијском поступку. Разлози за улагање ревизије рестриктивни су и прописани одредбом члана 407. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 20.05.2002. године је закључен Уговор о организовању деоничарског друштва са ограниченом одговорношћу „Браћа Молнар“ д.о.о. ради усаглашавања са Законом о предузећима, и истим уговором је одређено да су оснивачи друштва АА, ББ и ВВ, да је директор друштва ББ, а да поред директора друштво заступа и АА, без ограничења.

Привредно друштво ДОО Браћа Молнар, раније тужени првог реда, и друготужени су закључили Уговор о зајму и закупу од 15.11.2012. године ради зајма износа од 100.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Зајмопримац, „Браћа Молнар“ ДОО Селенча, се обавезао да ће друготуженом вратити овај износ у року од 5 година у десет једнаких рата почев од 01.06.2013. године закључно са 01.12.2017. године са каматом од 9% годишње. Одредбом члана 4. уговора је одређено да у случају доцње са једном ратом одмах доспевају све преостале неисплаћене рате и сва до тада припадајућа камата. Утврђено је да је дана 15.11.2012. године директор „Браћа Молнар“ ДОО дао писмену изјаву којом дозвољава да се укњижи хипотека на некретнинама у власништву „Браћа Молнар“ ДОО и то ради обезбеђења потраживања туженог другог реда у износу од 100.000,00 евра са припадајућом каматом. Дана 15.11.2012. године на рачун „Браћа Молнар“ ДОО који се водио код Комерцијалне банке АД Београд уплаћен је износ од 11.256.310,00 динара од стране туженог другог реда по основу позајмице по Уговору 12200-01. Дана 03.04.2014. године тужени другог реда је упутио допис „Браћи Молнар“ ДОО у коме је навео да је исти запао у доцњу са испуњењем обавеза због чега је сав преостали дуг доспео на наплату, а који дуг на дан 31.03.2014. године са каматом износи 105.934,73 евра и позвао га да исти измири до 10.04.2014. године, те да ће у супротном покренути поступак принудног намирења на основу уписане хипотеке.

Утврђено је и да су дана 10.05.2013. године „Браћа Молнар“ ДОО и друготужени закључили уговор о продаји непокретности укњижене у Листу непокретности број .. КО ... парц. број .. која се састоји од земљишта под зградом-објекта број 1 у потесу ... у површини од 03а 43м² и земљиште уз зграду у потесу ... у површини од 23а 34м² са помоћном зградом, без терета по цени од 60.000,00 ЕУР у динарској противвредности по средњем курсу НБС. Између истих уговорних страна је дана 05.09.2016. године закључен Уговор о купопродаји, којим је констатује да су уговорне стране закључиле и Уговор о зајму и закупу од 15.11.2012. године на основу кога је на предметној некретности уписано заложно право по основу заложне изјаве број Ов. 47232/12 од 15.11.2012. године, те да је продавац, „Браћа Молнар“ ДОО, на основу претходно закљученог уговора дужник, а купац, „Агрогрња“ ДОО, поверилац из претходно закљученог уговора. Непокретност која је предмет купопродаје и на којој постоји уписана хипотека ради обезбеђења хипотекарног повериоца у износу од 100.000,00 евра са припадајућом каматом од 15.11.2012. године јесте парцела број .. која се састоји од: земљишта под зградом-објектом површине 2207 м², објект број 1-зграда пољопривреде, земљиште под зградом-објектом површине 115 м², објекат број 2-објекат за који није утврђена намена и земљиште уз зграду објекат површине 2859 м² све уписано у Лист непокретности број .. КО ... власништво продавца у 1/1 дела. Уговорне стране су се сагласиле да ће тужени другог реда купити предметну непокретност за купопродајну цену од 185.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања и то тако што део купопродајне цене од 128.000,00 евра представља износ дуга продавца према купцу по основу Уговора о зајму и закупу, а да ће се остатак до пуног износа купопродајне цене платити у два дела: 35.000,00 евра на дан овере уговора, а износ од 22.000,00 евра најкасније до 28.02.2017. године. Предметни уговор је оверен под бројем ОПУ 1451-2016 од 05.09.2016. године пред Јавним бележником Милицом Драгутиновић у

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су становишта да тужбени захтев за утврђење ништавости Уговора оверен под бројем ОПУ 1451-2016 од 05.09.2016. године није основан, односно да је реч о правном послу који је закључен у складу са одредбом члана 27. став 1. Закона о хипотеци, будући да је потраживање друготуженог у време закључења тог уговора било доспело према садржини одредбе члана 4. Уговора о зајму и закупу од 15.11.2012. године, којом одредбом је било одређено да у случају да се задоцни са плаћањем једне рате доспевају све остале неисплаћене рате и припадајућа камата, а друготужени је дописом од 31.03.2014. године обавестио свог дужника да, због неплаћања, целокупан зајам сматра доспелим у целости. Побижани уговор није ништав, ни у смислу одредбе члана 472. Закона о привредним друштвима, будући да у случају повреде правила о располагању имовином велике вредности, члан друштва може тужбом захтевати само поништај таквог уговора.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву за поништај предметног уговора, првостепени суд је становишта да тужилац није доказао да имовина која је предмет преноса права својине предметним уговором представља минимум 30% књиговодствене вредности туженог првог реда исказане у последњем годишњем билансу стања за годину која претходи години у којој је располагање извршено. Осим наведеног, другостепени суд закључује да је захтев такве садржине суду поднет дана 23.02.2023. године, а реч је о уговору који је закључен и оверен код судског бележника дана 05.09.2016. године. Стога тужилац протеклом рока од 3 године више не може са успехом побижати такав уговор без обзира да ли постоје разлози побигања или не.

Ревизијом тужиоца оспорава се изнето становиште нижестепених судова. Ревидент наводи да нижестепени судови нису ценили његове кључне наводе да предметни правни послови представљају располагање имовином велике вредности супротно одредбама Закона о привредним друштвима, нити су се изјаснили о наводима да су спорни уговори закључени као фиктивни правни послови ради обезбеђења зеленашког зајма. Даље истиче да судови нису правилно применили одредбе Закона о хипотеци, јер није испитано да ли је у време закључења уговора постојао предмет уговора, нити да ли су било испуњени законски услови за пренос својине на хипотекованој непокретности. Такође наводи да је суд пропустио да цени чињеницу да је првотужени признао тужбени захтев, због чега је, по његовом становишту, требало донети пресуду на основу признања.

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 наводи ревизије којима се указује да је предметни уговор ништав због повреде правила о располагању имовином велике вредности из Закона о привредним друштвима. Правилно су нижестепени судови применили материјално право када су закључили да евентуална повреда тих правила не доводи до ништавости правног посла, већ до његове рушљивости, како је то прописано одредбом члана 472. Закона о привредним друштвима. Како је тужба за поништај спорног уговора поднета након протекла законом прописаног рока од три године од дана закључења уговора, правилно су нижестепени судови закључили да се такав захтев више не може са успехом остварити. Такође су неосновани ревизијски наводи да је спорни уговор закључен супротно одредбама члана 27. Закона о хипотеци. Наиме, из утврђеног чињеничног стања произлази да је потраживање друготуженог из уговора о зајму било доспело у време закључења уговора о купопродаји од 05.09.2016. године, јер је уговором било предвиђено да у случају доцње са плаћањем једне рате доспевају све преостале обавезе, а друготужени је дописом од 31.03.2014. године обавестио дужника да сматра целокупно потраживање доспелим. У таквим околностима закључење уговора о продаји непокретности ради намирања доспелог потраживања није супротно наведеној одредби закона.

Део ревизијских навода којима се указује да је суд био дужан да донесе пресуду на основу признања тужбеног захтева, као и наводи којима се указује на фиктивност уговора и постојање зеленашког односа, већ је био предмет оцене у пресуди ревизијског суда Прев 115/22 од 18.05.2022. године, у којој су дати јасни и довољни разлози, па ревизијски суд налази да нема потребе за њиховим поновним понављањем.

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**