



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12078/2025
16.04.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Срећко Димитријевић, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Добросав Црепуљаревић, адвокат у ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Жељко Јапунац, адвокат у ..., ради ништавости уговора, вредност предмета спора 65.000,00 евра, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4560/22 од 28.09.2022. године, у седници одржаној дана 16.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4560/22 од 28.09.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П. 2149/21 од 12.05.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав уговор закључен и оверен дана 14.02.2017. године пред јавним бележником Татјаном Бошковић под бројем ОПУ-81-17, између првотужене ББ као продавца и друготуженог ВВ из ... као купца, о купопродаји непокретности стана број 5, површине 54 м2, постојећег у згради у улици ... број ..., изграђеној на кат. парцели број ..., уписаној у лист непокретности број .. КО Ставом другим изреке обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 272.800,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4560/22 од 28.09.2022. године, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П. 2149/21 од 12.05.2022. године у ставу првом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ..., којим је тражио да се утврди да је ништав уговор закључен и оверен дана 14.02.2017. године пред јавним бележником Татјаном Бошковић под бројем ОПУ-81-17, између првотужене ББ из ... као продавца и друготуженог ВВ из ... као купца, о купопродаји непокретности ближе описаној у изреци првостепене пресуде. Преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде, тако што је обавезан тужилац да првотуженој на име трошкова парничног поступка

исплати износ од 156.000,00 динара, а друготуженом износ од 172.500,00 динара, све са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате. Обавезан је тужилац да друготуженом на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати износ од 146.800,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због погрешне примене материјалног права, погрешно утврђеног чињеничног стања и битне повреде одредаба парничног поступка.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је оценио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са првотуженом ББ био у спору поводом наплате потраживања у предмету Вишег суда у Београду П 5/15. Ради обезбеђења потраживања тужиоца у том поступку донето је решење П 5/15 од 15.02.2015. године, којим је одређена привремена мера и првотуженој забрањено отуђење и оптерећење стана број 5, површине 54 м2, у згради у улици ... број ..., изграђеној на катастарској парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО Наведено решење постало је правноснажно и извршно 10.12.2015. године, али забележба ове забране није извршена код надлежне службе за катастар непокретности. Даље је утврђено да су тужени дана 14.02.2017. године закључили уговор о купопродаји предметне непокретности, и то првотужена ББ као продавац, а друготужени ВВ као купац. Уговор је солемнизован пред јавним бележником Татјаном Бошковић под бројем ОПУ-81-17, у целости је извршен, друготужени је исплатио купопродајну цену, ступио у посед непокретности и по основу тог уговора уписао право својине на предметном стану.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и утврдио ништавост наведеног уговора, полазећи од становишта да је првотужена закључила уговор супротно правноснажној привременој мери забране отуђења и оптерећења непокретности, због чега је предмет уговорне обавезе недопуштен и противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима у смислу одредбе члана 12, 47. и 103. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд је супротног становишта. Образлаже да у конкретном случају нису испуњени услови за утврђење ништавости уговора о купопродаји од 14.02.2017. године, јер забрана располагања није била уписана у јавне књиге у смислу одредбе члана 463. Закона о извршењу и обезбеђењу, па је друготужени поступао као савестан купац, поуздајући се у стање уписано у катастар непокретности. Из наведених разлога другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев за утврђење ништавости предметног уговора.

Ревизија тужиоца није основана.

Другостепени суд је на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право на основу ког је одбио тужбени захтев.

Не могу се као основани прихватити ревизијски наводи да, сама чињеница што је првотужена располагала непокретношћу супротно привременој мери, нужно води ништавости уговора о купопродаји закљученог са купцем, без обзира на купчеву савесност. Привремена мера забране отуђења и оптерећења производи дејство према лицу коме је наложена и представља средство обезбеђења потраживања, али сама по себи не ствара заложно право, нити аутоматски искључује заштиту трећег савесног лица које је правни посао закључило поуздајући се у стање јавних књига. Наведено произлази из одредби члана 454, 465. и 467. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 106/2015 ... 113/2017 – аутентично тумачење) важећег у моменту закључења побијаног уговора, којим одредбама је дефинисана правна природа привремене мере, као и значај и правни домаћај уписа привремене мере у Регистар судских забрана који се води код Агенције за привредне регистре.

У конкретном случају, забрана располагања предметном непокретношћу није била уписана у Регистру судских забрана, нити је унета забележба у катастру непокретности о постојању забране располагања, из које би друготужени као купац могао сазнати да је располагање предметним станом ограничено. Напротив, из стања јавних књига произлазило је да на непокретности нема уписане забране отуђења и оптерећења. Друготужени је уговор закључио у прописаној форми, пред јавним бележником, исплатио купопродајну цену, примио непокретност у посед и потом се уписао као власник. На основу тако утврђених чињеница, правилан је закључак да је друготужени поступао као савестан купац.

Ревизијским наводима тужилац инсистира на несавесности првотужене, која је знала за постојање привремене мере и упркос томе закључила уговор о купопродаји. Међутим, та чињеница није спорна, нити је другостепени суд занемарује. Напротив, другостепени суд је правилно разликовао правне последице несавесног поступања првотужене од питања пуноважности уговора у односу на друготуженог као савесног купца. Несавесност првотужене може бити основ њене одговорности према тужиоцу због непоштовања привремене мере, укључујући и право тужиоца на накнаду штете у смислу члана 454. Закона о извршењу и обезбеђењу, али не доводи, сама за себе, до ништавости уговора закљученог са савесним трећим лицем.

Овакво становиште следи и из члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, јер уговор противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима није ништав ако циљ повређеног правила упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају прописује што друго. Управо је Законом о извршењу и обезбеђењу, у члану 454, прописана посебна последица непоштовања привремене мере, и то право извршног повериоца да од лица које је било дужно да поштује привремену меру захтева накнаду штете коју је претрпео због тога што мера није поштована. Поред тога, члан 103. став 2. Закона о облигационим односима изричито прописује да, ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор остаје на снази ако у закону није што друго предвиђено, а страна која је повредила законску забрану сноси одговарајуће последице. У конкретној правној ствари забрана отуђења и оптерећења била је изречена првотуженој, као лицу против кога је мера одређена. Друготужени није био учесник поступка у коме је мера одређена, нити је из јавних књига могао сазнати за постојање забране. Зато повреда забране од стране првотужене не може имати за последицу губитак права савесног

купца који се поуздао у јавне књиге, већ повлачи последице према лицу које је било дужно да меру поштује.

Неосновани су ревизијски наводи да начело савесности и поштења из члана 12. Закона о облигационим односима у овом случају налаже утврђење ништавости уговора, без обзира на савесност купца. Начело савесности и поштења примењује се у односу на конкретне учеснике облигационог односа и не може се тумачити тако да се савесном купцу ускрати правна заштита само зато што је друга уговорна страна поступала супротно обавези која јој је била одређена, а која није била објављена у законом предвиђеном јавном регистру. Напротив, правни поредак истовремено штити и начело савесности и поштења и начело поуздања у јавне књиге, па се у ситуацији када је треће лице савесно стекло право на основу стања уписаног у катастар непокретности, не може накнадно теретити последицама пропуста извршног повериоца да забрану располагања учини видљивом у јавном регистру у смислу одредбе члана 463. Закона о извршењу и обезбеђењу.

Према томе, супротно ревизијским наводима, предмет уговорне обавезе у конкретном случају није био недопуштен у смислу члана 47. Закона о облигационим односима. Предмет уговора била је купопродаја непокретности која је постојала, била одређена и уписана у катастар непокретности, а забрана располагања није била објављена у јавним књигама. Повреда привремене мере од стране првотужене не чини сам предмет уговорне обавезе недопуштеним у односу на савесног купца, већ представља повреду мере обезбеђења за коју закон предвиђа посебне последице.

Имајући у виду наведено, Врховни суд налази да је другостепени суд правилно применио материјално право када је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности од 14.02.2017. године. Због тога нису основани ревизијски наводи о погрешној примени одредаба чл. 12, 47, 103. и 104. Закона о облигационим односима, нити наводи којима се указује на потребу другачијег тумачења односа начела правне сигурности и начела савесности и поштења.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић