



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 320/2017
06.11.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судије др Драгише Б. Слијепчевића, као председника већа, судије Бранка Станића и судије Гордане Ајншпилер-Поповић, као чланова већа, у правној ствари тужиоца Стечајна маса ОЗЗ „АА“ у стечају ..., ул., чији је пуномоћник Младен Грбић, адвокат из ..., против тужених: 1. „ББ“ д.о.о. ..., чији је пуномоћник Зоран Павловић, адвокат из ..., ул. ... бр. ..., 2. „ВВ“ д.о.о. ..., чији је пуномоћник Милан Кораћ, адвокат из ..., ул. ... бр. ..., 3. Пољопривредно газдинство ГГ из ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Велимир Лекић, адвокат из ..., ул. ... бр. ... и 4. ДД а.д. ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Јелена Мустечић, адвокат из ..., ради утврђења, у поступку по ревизијама прво, друго и треће туженог против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1873/16 од 18.05.2017.године, на седници већа одржаној дана 06.11.2018.године, доноси

ПРЕСУДУ

І ПРЕИНАЧАВАЈУ СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж 1873/16 од 18.05.2017.године и пресуда Привредног суда у Сремској Митровици П бр. 184/2014 од 27.11.2015.године, у првом, другом, трећем, четвртном, петом, осмом и деветом ставу изреке и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

1. ОДБИЈА СЕ као неоснован тужбени захтев тужиоца да се:
-утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен 07.10.2010.године између тужених „ББ“ д.о.о. ... и „ВВ“ д.о.о. ..., оверен у Основном суду у Сремској Митровици, Судска јединица Рума дана 07.10.2010.године под бројем Ов ... и да исти не производи правно дејство према тужиоцу;
-да се утврди да су ништави купопродајни уговор закључен 19.01.2011.године између тужених „ВВ“ д.о.о. ... и ГГ- Пољопривредно газдинство из ..., оверен у Основном суду у Сремској Митровици, Судска јединица Рума дана 20.01.2011.године под бројем Ов ... и анекс истог уговора закључен 12.05.2011.године оверен у Основном суду у Сремској Митровици под бројем Ов ..., те да исти не производи правно дејство према тужиоцу;
-да се утврди да је тужилац Стечајна маса ОЗЗ „АА“ у стечају ... ималац права својине на непокретностима уписаним у лист непокретности број ... КО ... и то:
- пољопривредно земљиште - њива 2. класе у потесу ... површине 12а 60м², под парц. бр. ... к.о. ...,
- пољопривредно земљиште - њива 3. класе у потесу ... површине 18а 08м², под парц.бр. ... к.о. ...,

парц. бр. ... к.о. ...

- пољопривредно земљиште - њива 4.класе у потесу ... површине 11а 48м2 под

парц. бр. ... к.о. ...

- пољопривредно земљиште - ливада 4.класе у потесу ... површине 17а 87 м2 под

парц. бр. ... к.о. ...;

- да се утврди да су ништави и да не производе правно дејство према тужиоцу Стечајној маси ОЗЗ „АА“ у стечају ... заложне изјаве оверене:

- под бројем Ов. ... у Основном суду у Сремској Митровици 09.06.2011. године

- под бројем Ов. ... у Основном суду у Сремској Митровици 09.06.2011. године

- под бројем Ов. ... у Основном суду у Сремској Митровици 29.06.2011. године;

а на основу којих су уписане хипотеке у корист туженог ДД а.д. ... и то:

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2891 /2011Ж од 08.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2892/2011Ж од 09.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2893/2011Ж од 14.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 29.06.2011.г.

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2891/2011Ж од 08.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2892/2011Ж од 09.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2893/2011Ж од 14.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 29.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2891/2011Ж од 08.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011 . године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2892/2011Ж од 09.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2893/2011Ж од 14.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 29.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2891/2011Ж од 08.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011 . године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2892/2011Ж од 09.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2893/2011Ж од 14.11.2011.године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 29.06.2011.године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2891/2011Ж од 08.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2892/2011Ж од 09.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2893/2011Ж од 14.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 29.06.2011.године

- на непокретности број парцеле по решењу 952-02-2891/2011Ж од 08.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године

- на непокретности број парцелепо решењу 952-02-2892/2011Ж од 09.11.2011. године на основу заложне изјаве Ов. I бр. ... од 09.06.2011. године;

те да ће ова пресуда представљати основ за брисање уписа хипотеке на наведеним парцелама у корист туженог ДД а.д. ... и уписа права својине у корист „ББ“ д.о.о. ...,

„ВВ“ д.о.о. ... и Пољопривредно газдинство ГГ из ... и успостављања права својине у корист тужиоца на наведеним непокретностима.

II ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка и то:

- првотуженом износ од 885.000,00 динара;
- друготуженом износ од 861.000,00 динара;
- трећетуженом износ од 520.500,00 динара и
- четвртотуженом износ од 565.500,00 динара, а све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да на име трошкова ревизијског поступка исплати првотуженом износ од 90.000,00 динара и друготуженом износ од 90.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Сремској Митровици П бр. 184/2014 од 27.11.2015.године, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца Стечајне масе ОЗЗ „АА“ у стечају ..., па је утврђено да је ништав купопродајни уговор закључен дана 07.10.2010. године између првотуженог „ББ“ д.о.о. ... и друготуженог „ВВ“ д.о.о. ..., као и да је ништав купопродајни уговор закључен 19.01.2011. године између тужених „ВВ“ д.о.о. ... и ГГ – Пољопривредно газдинство из Утврђено је да је тужилац Стечајна маса ОЗЗ „АА“ у стечају ... ималац права својине на непокретностима уписаним у лист непокретности ... КО ... и то наведеним у првостепеној одлуци. Првостепеном одлуком утврђено је такође да су ништави и да не производе правно дејство према Стечајној маси ОЗЗ „АА“ у стечају ... – тужиоцу, заложне изјаве на основу којих је уписана хипотека у корист четвртотуженог, а на непокретностима које су изричито побројане, те да ће наведена пресуда представљати основ за брисање уписа хипотеке на наведеним парцелама у корист четвртотуженог и уписа права својине у корист прво, друго и трећетуженог и успостављања права својине у корист тужиоца на наведеним непокретностима. Тужбени захтев да се утврди да је тужилац власник непокретности одбијен је у погледу непокретности наведених ставом шест изреке првостепене одлуке. Ставом седам првостепене одлуке утврђено је да је тужба тужиоца повучена у погледу захтева за утврђење права својине за непокретности наведене у означеном ставу. Ставом осам исте одлуке обавезани су тужени да као солидарни дужници тужиоцу на име трошкова поступка плате 1.093.500,00 динара са законском затезном каматом од 27.11.2015.године до исплате, док је тужбени захтев за накнаду трошкова поступка тужених одбијен ставом девет.

Привредни апелациони суд је у поступку по жалбама прво, друго и трећетуженог пресудом Пж бр. 1873/16 од 18.05.2017.године одбио наведене жалбе и у односу на њих потврдио пресуду Привредног суда у Сремској Митровици П бр. 184/2014 од 27.11.2015.године у ставовима један, два, три, четири и пет, делу става осам, којим се обавезују тужени да тужиоцу солидарно плате износ трошкова од 1.093.500,00 динара, као и у ставу девет изреке пресуде. Првостепена пресуда преиначена је само у погледу досуђене камате на опредељене трошкове, тако што је иста досуђена од дана извршности пресуде до исплате.

Против другостепене пресуде прво, друго и трећетужени изјавили су благовремене и дозвољене ревизије из разлога погрешне примене материјалног права од стране нижестепених судова.

Врховни касациони суд је испитао ревизијом побијану другостепену пресуду на начин прописан чланом 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и „Службени гласник РС“ бр. 55/14) и одлучио као у изреци ревизијске пресуде, из следећих разлога:

Ревизије прво, друго и трећетуженог су основане.

Ревизијом побијана пресуда није захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је утврђење ништавости уговора о купопродаји којима је првотужени наведене непокретности отуђио друготуженом, закљученог 07.10.2010 године који је био усмерен на стицање права својине друготуженог на наведеним непокретностима; купопродајног уговора од 20.01.2011. године и Анекса тог уговора од 12.05.2011. године, који је закључен између друготуженог и трећетуженог, а усмерен на стицање права својине трећетуженог на наведеним непокретностима, као и утврђење ништавости и да су без дејства заложне изјаве дате од стране трећетуженог ради обезбеђења потраживања четвртотуженог према њему, те да се утврди да тужени морају трпети последице утврђења ништавости наведених уговора и да се утврди да је тужилац ималац права својине на предметним непокретностима.

Према чињеничном стању које је утврђено пред првостепеним судом, тужилац је као дужник са ЋЋ д.о.о. ... у стечају, као повериоцем закључио Уговор о хипотеци Ов. бр. ... дана 16.02.2007. године пред Општинским судом у Новом Саду одељење у Беочину, којим тужилац као дужник давањем хипотеке првог реда на својим непокретностима уписаним у З.К. уложак бр. ... К.О. ..., обезбеђује враћање дуга повериоцу у износу од 57.129.968,04 динара. ЋЋ д.о.о. ... је у своје име, а за рачун дужника-тужиоца закључио са првотуженим Уговор о продаји непокретности Ов. бр. ... од 02.10.2007. године и Анекс истог од 12.10.2007. године, којим је првотуженом продао непокретности које су биле предмет уговора о хипотеци, закљученог између тужиоца и ЋЋ д.о.о. У другој парници је правноснажном пресудом, утврђена ништавост уговора о хипотеци закљученог 16.02.2007. године између Земљорадничке задруге „АА“ и ЋЋ д.о.о. ..., те да исти не производи правно дејство. У погледу захтева за утврђење ништавости уговора о продаји закљученог између ЋЋ д.о.о. ... и првотуженог захтев је правноснажно одбијен. Одлучујући о ревизији тужиоца пресудом Врховног касационог суда Прев 210/12 Пз 5/12 од 21.03.2013.године, делимично су преиначене пресуде првостепеног и другостепеног суда, па је утврђена ништавост уговора о продаји закљученог између ЋЋ д.о.о. ... и првотуженог, закључен 02.10.2007.године, Анекса тог уговора овереног пред Општинским судом у Руми 12.10.2007.године и уговора о продаји Ов бр. ... од 28.11.2008.године, те је утврђено да наведени уговори не производе правно дејство према тужиоцу. Тиме је наведени поступак окончан тако што је утврђена ништавост и уговора о хипотеци закљученог између

ЗЗ „АА“ и ЂЂ д.о.о. ..., као и уговор о продаји којим је ЂЂ д.о.о. ... отуђио првотуженом наведене непокретности.

Првотужени је са друготуженим 07.10.2010.године закључио купопродајни уговор чије се утврђење ништавости у овом поступку тражи, а којим је друготуженом продао непокретности које су биле предмет уговора о хипотеци закљученог између тужиоца и ЂЂ д.о.о. ... и уговора о купопродаји закљученог између ЂЂ д.о.о. ... и првотуженог. Потом је друготужени са трећетуженим 19.01.2011.године закључио купопродајни уговор чије се утврђење ништавости такође тражи у овом поступку, којим је друготужени на трећетуженог пренео право својине на непокретностима које су биле предмет купопродаје прво и друготуженог. Трећетужени је потом ради обезбеђења потраживања четвртотуженог по основу уговора о кредиту дао три заложне изјаве на основу којих је на наведеним непокретностима уписана хипотека у корист четвртотуженог. Утврђење ништавост заложних изјава такође је предмет овог спора.

Првостепени и другостепени суд су у погледу утврђења ништавости уговора којим је првотужени отуђио друготуженом, а друготужени отуђио трећетуженом непокретности, усвојили тужбени захтев и утврдили ништавост наведених уговора у погледу непокретности које су биле предмет истих, као и ништавост заложних изјава датих од стране трећетуженог у корист четвртотуженог. Тужбени захтев је усвојен из разлога што је пресудом Врховног касационог суда Прев 210/12 Пзз 5/12 од 21.03.2013.године утврђено да су ништави и без даљег дејства уговори о промету истих непокретности, односно уговор о хипотеци закључен између ЗЗ „АА“ и ЂЂ д.о.о. ..., као и уговор којим ЂЂ д.о.о. ... продаје првотуженом наведене непокретности. Због ништавог правног основа по коме је првотужени стекао право својине на наведеним непокретностима, првотужени је уговором чије се утврђење ништавости тражи у овом поступку пренео друготуженом више права него што је и сам имао. Потом је и друготужени трећетуженом уговором чија се утврђење ништавости такође тражи ланчано пренео више права него што је и сам имао, јер никада није стекао право својине на наведеним непокретностима, па су стога ништави сви даљи уговори о промету истих непокретности у смислу члана 46. и 47. Закона о облигационим односима. Наведени уговори су противни принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, па су стога сходно члану 103. став 1. Закона о облигационим односима ништави. Као последица утврђења ништавости уговора о хипотеци, уговора о продаји закључених између ЂЂ д.о.о. ... и првотуженог правноснажним судским пресудама, сматра се да они никада нису били закључени и да до преноса својине није ни дошло, јер нико на другом не може пренети више право него што сам има. Стога нижестепени судови сматрају да ЂЂ д.о.о. ... није постао хипотекарни поверилац и да хипотековане непокретности није могао да прода првотуженом, а да првотужени као невласник из наведених разлога исте непокретности није могао даље да прода друготуженом, а друготужени трећетуженим. Указује се да су предмет промета биле непокретности у режиму друштвене својине, те да је тужилац располагао без претходне сагласности Агенције надлежне за послове приватизације, па наведене непокретности нису могле из облика друштвене својине прећи у својину првотуженог или уопште у режим приватне својине. Наведене непокретности остале су друштвена својина, па није било услова да се исте пренесу

друготуженом, нити трећетуженом. Све су то разлози због којих су нижестепени судови усвојили захтев за утврђење ништавости два уговора о купопродаји. У погледу утврђења ништавости датих заложних изјава од стране трећетуженог нижестепени судови су утврдили ништавост из разлога што заложну изјаву може дати само власник ствари, а с обзиром на утврђење ништавости уговора који је основ стицања трећетуженог он није био власник ствари, као невласник није могао дати ни пуноважну заложну изјаву сходно члану 14. Закону о хипотеци, као последица утврђења ништавости уговора о купопродаји. Другостепени суд закључује да је правилна и одлука првостепеног суда о усвајању тужбеног захтева којим се тражи утврђење својине тужиоца на непокретностима које су биле предмет наведених уговора.

Овакво становиште нижестепених судова не прихвата Врховни касациони суд. Одлуком Врховног касационог суда Прев 210/12 Пзз 5/12 од 21.03.2013. године, је утврђено да је ништав уговор о хипотеци коју је тужилац, односно његов претходник ЗЗ „АА“ закључио са ЋЋ д.о.о. ... као и уговор о купопродаји, који је ЋЋ д.о.о. ... као хипотекарни поверилац у своје име и за рачун тужиоца закључио са првотуженим 02.10.2007.године, што по становишту нижестепених судова директно условљава да су сва даља располагања наведеним непокретностима закључивањем уговора чије се утврђење ништавости тражи заправо извршена од невласника.

Међутим, наведено не може бити искључиви разлог и основ за утврђење ништавости означених уговора и заложних изјава, као ни за утврђење права својине тужиоца на наведеним непокретностима. Тужилац је у време закључења наведеног уговора о хипотеци, који је одлуком Врховног касационог суда проглашен апсолутно ништавим, располагао противно принудним прописима јер је наведени уговор закључен без сагласности Агенције која је била обавезна за располагање средствима у друштвеној својини. Неопходни услов за закључење уговора о продаји непокретности које су биле у режиму друштвене својине сходно члану 49а став 1. и 2. Закона о задругама је сагласност Агенције за приватизацију. Утврђено је да такве сагласности није било, па је стога наведени уговор о хипотеци као и уговор о промету непокретности између ЋЋ д.о.о. ... и првотуженог апсолутно ништав. Првотужени је био несавестан јер је повезано лице са ЋЋ д.о.о. ... (а што је утврђено и у ревизијској одлуци. Он је стога знао и морао знати за наведену ништавост, односно да је уговор којим је његов продавац стекао права на наведеним непокретностима ништав. Првотужени се, међутим, неспорно одмах по закључењу наведеног уговора са ЋЋ д.о.о. ... уписао у јавне књиге. Стога су сви даљи стицаоци права на наведеним непокретностима по уговорима чије се утврђење ништавости у овом предмету тражи савесни стицаоци. Они су се при закључењу уговора о куповини наведених непокретности поуздали у тачност података о праву својине продавца уписаном у јавним књигама. Тужилац у току поступка није оспоравао савесност друго, треће и четвртотуженог. То је неоспорена чињеница. Зато се основано указује у ревизији тужених да они не могу сносити последице ништавости уговора по основу кога је првотужени као несавестан стицалац стекао наведене непокретности. У даљем ланцу преноса права својине тужени су савесна лица која су се поуздали у тачност података уписаних у јавне књиге.

Само несавесност друге уговорне стране – купаца могла би у конкретном случају довести до утврђења ништавости уговора, који су правни основ њиховог стицања права својине на спорним непокретностима. Како су продавци у тренутку закључења уговора били уписани у земљишне књиге нема несавесности на страни купаца по уговорима чији се поништај тражи. У прилог томе је и чињеница да је тужба са захтевом за утврђењем ништавости уговора о хипотеци и уговора који је био основ стицања првотуженог поднета после закључења уговора чије се утврђење ништавости тражи. Ти уговори су закључени 07.10.2010.године и 20.01.2011.године, а тужба је поднета тек 10.05.2011.године. То указује да није било основа нити разлога да купци из било којих разлога посумњају у тачност уписаних података у јавне књиге, према којима су њихови продавци правно били уписани власници непокретности које су биле предмет промета. Сагласно одредби члана 63. Закона о премеру и катастру лица која су се поуздала у тачност података из јавних књига не могу сносити последице погрешног уписа из тог разлога ни тужени не могу због утврђења ништавости уговора који је основ стицања њиховог продавца остати без купљених непокретности.

Погрешно је схватање другостепеног суда да се заштита трећих савесних лица може остварити и накнадом вредности која им је дата, јер законска одредба да они не могу сносити штетне последице не указује на могућност да им се уместо непокретности изврши враћање плаћеног износа, односно накнада претрпљене штете, већ напротив да се не може променити њихов положај, а то је положај власник купљених непокретности.

Из наведених разлога, без обзира на правноснажно утврђену ништавост уговора о хипотеци и уговора којим је хипотекарни поверилац отуђио првотуженом спорне непокретности, нема основа за утврђење ништавости уговора којима је првотужени продао друготуженом наведене непокретности, као ни уговора којима је друготужени трећетуженом продао наведене непокретности, као ни заложних изјава које је трећетужени потом дао за наведене непокретности као средство обезбеђења свог дуговања према четвртотуженом. У тренутку закључења ових уговора тужени су били савесни купци који су се поуздали у податке о носиоцу права својине, унетим у јавне књиге и нису знали нити су могли знати да је споран основ по коме је првотужени као продавац стекао наведене непокретности.

Из наведених разлога, оцењујући да су нижестепени судови погрешно применили материјално право, а на основу члана 416. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је правилном применом материјалног права преиначио нижестепену одлуку и одлучио као у изреци.

Имајући у виду успех странака у спору по коначној одлуци Врховног касационог суда, одлучено је да тужилац накнади туженима трошкове парничног поступка и то: првотуженом на име заступања на два одржана рочишта износ од 93.000,00 динара, на име приступа на три неодржана рочишта износ од 72.000,00 динара, на име састава једног поднеска износ од 45.000,00 динара, на име састава жалбе против првостепену пресуду износ од 90.000,00 динара, на име таксе на одговор на тужбу износ од 195.000,00 динара, на име таксе на жалбу против првостепену пресуду износ од 390.000,00 динара, што све износи 885.000,00 динара; друготуженом на име заступања на два одржана рочишта износ од

93.000,00 динара, на име приступа на два неодржана рочишта износ од 48.000,00 динар, на име састава једног поднеска износ од 45.000,00 динара, на име састава жалбе против првостепене пресуде износ од 90.000,00 динара, на име таксе на одговор на тужбу износ од 195.000,00 динара, на име таксе на жалбу против првостепене пресуде износ од 390.000,00 динара, што све износи 861.000,00 динара; трећетужеом на име заступања на три одржана рочишта износ од 139.500,00 динара, на име приступа на четири неодржана рочишта износ од 96.000,00 динар, на име састава два поднеска износ од 90.000,00 динара, на име таксе на одговор на тужбу износ од 195.000,00 динара, што све износи 520.500,00 динара и четвртотуженом на име заступања на три одржана рочишта износ од 139.500,00 динара, на име приступа на четири неодржана рочишта износ од 96.000,00 динара, на име састава три поднеска износ од 135.000,00 динара, на име таксе на одговор на тужбу износ од 195.000,00 динара, што све износи 565.500,00 динара, а све према важећој адвокатској и таксеној тарифи.

На основу члана 153. и 163. ЗПП, прво и друготуженом досуђени су трошкови ревизијског поступка у износу од по 90.000,00 динара.

**Председник већа-судија,
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић