



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2779/2021
06.07.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Сињари Игор, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ДОО „Тренд инвест“ за грађевинарство и услуге Београд и туженог ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Игор Додић, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 253/21 од 10.02.2021. године, у седници већа дана 06.07.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 253/21 од 10.02.2021. године којом је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 443/2018 од 30.09.2020. године у делу усвојеног захтева о утврђењу ништавости уговора о размени непокретности од 05.09.2017. године у односу на троипособан стан - дуплекс, број посебног дела ..., поткровље, број зграде ..., број улаза ..., површине 91м², у ... у улици ... број ..., у стамбеној згради за колективно становање, саграђен на кп. бр. .../... КО ..., уписан у лн. бр. ... КО ... и да у том делу наведени уговор о размени од 05.09.2017. године закључен између тужених не производи правно дејство, у делу којим је утврђено право власништва тужиоца на предметном стану као и захтев да се по основу ове пресуде тужилац може укњижити као власник предметне непокретности у надлежном РГЗ СКН Нови Сад, те у делу којим је одлучено о противтужбеном захтеву и трошковима поступка.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 253/21 од 10.02.2021. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 443/2018 од 30.09.2020. године у преосталом делу усвојеног захтева за утврђење ништавости и оглашење да не производи правно дејство уговор о размени непокретности од 05.09.2017. године, тако што се у том делу захтев као неоснован одбија, преко утврђене ништавости у односу на стан наведен у претходном ставу изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију, као неоснован.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 443/2018 од 30.09.2020. године, тужбени захтев је усвојен у целости (став 1 изреке), па се утврђује да је ништав уговор о размени непокретности од 05.09.2017. године закључен у Новом Саду између тужених ДОО „Тренд инвест“ Београд - Чукарица и ББ, солемнизован код јавног бележника Милков Весне под бр. ОПУ-1590-2017, троипособан стан - дуплекс, број посебног дела ..., поткровље, број зграде ..., број улаза ..., површине 91м², у ... у улици ... број ..., у стамбеној згради за колективно становање, саграђен на кп. бр. .../... КО ..., уписан у лн. бр. ... КО ..., а што су тужени 1. и 2. реда дужни признати и трпети (став 2 изреке), и утврђује да је тужилац искључиви власник предметног стана, наведеног у претходном ставу изреке, а који је стекао у својину по правном основу купопродаје, што су тужени 1. и 2. реда дужни да признају и трпе да се тужилац по основу ове пресуде укњижи као власник предметне непокретности у надлежном РГЗ СКН Нови Сад (став 3 изреке), те обавезују тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 508.014,68 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана (став 4 изреке). Одбијен је противтужбени захтев ДОО „Тренд инвест“ Београд - Чукарица да се обавезе противтужени АА да на име дуга исплати противтужиоцу износ од 6.841.468,00 динара са законском затезном каматом почев од 03.12.2009. године до исплате, у року од 15 дана, те да уколико не испуни ову обавезу у остављеном року, да се раскине купопродајни уговор који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду дана 30.11.2009. године под Ов1 .../... и дана 02.12.2009. године под Ов1 .../... закључен између противтужиоца и противтуженог и обавезе противтужени АА да врати у посед противтужиоцу троипособан стан - дуплекс, ближе наведен у том и претходним ставовима изреке, а што је противтужени дужан признати и трпети да противтужилац своје право власништва на основу пресуде упише у катастарским књигама, и обавезе противтужени да противтужиоцу накнади трошкове поступка (став 5 изреке).

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 253/21 од 10.02.2021. године одбијена је жалба тужених и наведена првостепена пресуда је потврђена. Одбијени су захтеви странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су преко заједничког пуномоћника адвоката, благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Врховни суд је утврдио да је ревизија дозвољена, па је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20) и нашао да је ревизија основана у односу на утврђену ништавост уговора о размени непокретности, мимо дела који се односи на стан који чини предмет захтева за утврђење права својине тужиоца, а у преосталом није основана.

У поступку није учињена битна повреда поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а нема ни других повреда због којих се ревизија може изјавити применом члана 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је купио од туженог „Тренд инвест“ ДОО као продавца стан број ..., дуплекс, површине 91м² у ... улица ... број ... у поткровљу описане структуре стана у стамбеној згради за ... становање саграђеној на парцели бр. .../... КО ..., по пуноважном уговору закљученом 10.11.2009. године, на коме су потписи оверени код надлежног суда 30.11.2009. године и 02.12.2009. године. Након исплате купопродајне цене у износу од 6.841.468,00 динара на уговорени начин и по пријему кључева тужилац је ступио у посед стана. Тужилац је за овај стан евидентиран као обвезник пореза на имовину и комуналних услуга по рачунима, али у катастру није уписан као власник стана. Као власник стана уписан је тужени ББ, и то на основу уговора о размени непокретности од 05.09.2017. године, закљученог након што је 03.08.2017. године именован за ... туженог „Тренд инвест“, те уговор закључио са својством законског заступника овог привредног друштва, с`једне стране, и у своје лично име, с`друге стране, уз солемнизацију уговора код јавног бележника Милков Весне под бр. ОПУ-1590-2017. Предмет размене, по закљученом уговору од 05.09.2017. године, је сувласнички удео ББ од $\frac{1}{3}$ дела на парцелама по култури њиве и пашњак уписаним у лн. бр. ... КО ..., за два стана и гаражно место у стамбеној згради за колективно становање на кп. .../... у ... у улици, од којих је један стан троипособан стан - дуплекс, број поседног дела ..., ..., површине 91м² за коју се непокретности у уговору наводи да је ДОО „Тренд инвест“ власник у $\frac{1}{1}$ дела. То, међутим, није тачно јер је троипособним станом _ дуплекс претходно располагао продајом и предајом тужиоцу као савесном купцу, тако да предметни стан број ... није био имовина привредног друштва од отуђења, продајом тужиоцу у децембру 2009. године.

Код изнетог стања ствари, правилан је закључак нижестепених судова да је уговор о размени у делу располагања спорним ставом ништав и тужилац овлашћен да захтева брисање уписа права својине у корист туженог ББ на овом стану, те основан захтев за утврђење да је тужилац искључиви власник предметног стана и да су тужени дужни да трпе упис права својине тужиоца као власника на предметном стану, а неоснован противтужбени захтев првотуженог да се тужилац обавезе да му исплати купопродајну цену стана са каматом од 03.12.2009. године и уколико то не учини у року од 15 дана да се раскине уговор о купопродаји и обавезе тужилац да стан врати у посед првотуженом. Ово, имајући у виду да је у поступку доказано да је тужилац купопродајну цену стана исплатио на уговорени начин, у складу са закљученим уговором о цесији, што су издатим исправама потврдили и цесионар (Ластал ДОО) и тужени (Тренд инвест) и обавезу у целости испунио по реализованом купопродајном уговору. У правним разлозима, другостепени суд је навео да је тужилац постао власник предметног стана на основу теретног правног посла, пуноважног уговора о купопродаји, који је извршен у складу са одредбама члана 454. став 1, члана 467. и члана 516. став 1. Закона о облигационим односима, да је из имовине туженог привредног друштва спорни стан изашао на основу извршеног пуноважног уговора о купопродаји од 02.12.2009. године и да последично спорни уговор о размени непокретности у односу на предметни стан нема правног дејства, јер овим станом тужено привредно друштво није могло располагати спорним уговором о размени у корист туженог ББ, иначе ... привредног друштва, односно у односу на предметни стан тужено привредно друштво није могло пренети на туженог ББ више права него што је

имао. Уз то, наведено је и да тужени ББ као повезано лице у смислу одредбе члана 62. Закона о привредним друштвима подлеже примени императивне норме члана 63. истог закона о дужности поступања у пословима са пажњом доброг привредника и у разумном уверењу да делује у најбољем интересу друштва, уз оцену да је поступањем тужених као повезаних лица у заснивању облигационих односа из уговора о размени и остваривању права и обавеза из тог односа, а на штету тужиоца, прекршено основно начело савесности и поштења прописано у члану 12. ЗОО и начело забране злоупотребе права прописано у члану 13. ЗОО, што оспорени уговор о размени чини ништавим у смислу члана 103. ЗОО. Изнето се свакако односи на стан тужиоца као савесног стицаоца и држаоца, али прихваћено не може бити као разлог утврђења ништавости уговора о размени у преосталом делу.

Основано је ревизијом указано на неправилност одлуке да је уговор о размени ништав у целости, односно и у делу који се не односи на стан тужиоца. Са разлога што у овој парници није било места утврђењу ништавости уговора о размени и у делу који се односи на други стан и гаражно место у истој згради, јер не представљају предмет располагања по којим би тужилац био активно легитимисан за тражено утврђење ништавости, обе нижестепене пресуде су у том делу преиначене због погрешне примене материјалног права, применом члана 416. став 1. ЗПП.

У преосталом ревизија тужених није основана.

Наводи ревизије управљени на оспоравање утврђеног чињеничног стања и указивање да је оно непотпуно утврђено, не узимају се у разматрање јер не представљају дозвољени разлог за изјављивање ревизије. Наиме, одредбом члана 407. став 2. ЗПП изричито је прописано да ревизија не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, осим у случају из члана 403. став 2. овог закона, а до чије примене у овој парници није дошло. Исто се односи и на примедбе ревидената да од НБС није прибављен извештај да ли је у тренутку закључења уговора о цесији неко од уговарача био у блокади. То суштинског утицаја и не може имати, код чињенице да је тужилац исплатио цену стана, и то учинио на уговорени начин, по избору продавца, овде странке у поступку која је располагала могућношћу провере стања на рачунима пре приступања закључењу уговора о цесији. Накнадним позивањем на члан 5. Закона о обављању плаћања између правних лица, предузетника и физичких лица која не обављају делатност, учинак се у односу на тужиоца и његово тражење правне заштите не може произвести, од стране организатора посла цесије и продаје стана тужиоцу. Такође, нису основани ни наводи ревизије којима се оспорава правилност примене материјалног права, позивом на право стечено уписом у јавну књигу на основу правног посла (члан 33. Закона о основама својинско-правних односа) и начело поуздања у јавне књиге (члан 53. Закона о државном премеру и катастру). За уговор о размени по којем је упис извршен утврђено је да је ништав у делу о располагању станом који више није представљао имовину туженог привредног друштва и није ни могао бити пренет у својину другом лицу. По ништавом располагању право не настаје, те је уз утврђење о ништавости уговора наложено да се трпи брисање уписа.

Уз оцену да је побијана пресуда другостепеног суда заснована на потпуним и правилним правним разлозима и садржи ваљану оцену о битним жалбеним наводима, Врховни суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. и члана 416. став 1. ЗПП. Применом члана 165. став 1., одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду

трошкова датог одговора на ревизију, који није био нужан и не представља трошак потребан ради вођења парнице сходно члану 154. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић