



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22359/2023
03.07.2024. 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 АА из ..., чији је пуномоћник Милан Белић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Милун Гајић, адвокат из ... и ГГ из ..., кога заступају пуномоћници Милош Богдановић, адвокат из ... и Мирослав Николић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 259/23 од 07.02.2023. године, у седници већа одржаној 03.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 259/23 од 07.02.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Крушевцу П 15/21 од 06.11.2022. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности ОПУ:820-220, закључен између тужених ББ и ВВ, као продаваца и туженог ГГ, као купца, који је оверен код Јавног бележника Негована Антића из Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженима ББ и ВВ, на име трошкова парничног поступка, солидарно исплати износ од 474.000,00 динара, а туженом ГГ 284.500,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог тужених за укидање привремене мере одређене решењем Вишег суда у Крушевцу П 15/21 од 02.03.2023. године.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 259/23 од 07.02.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и тужених и потврђена пресуда Вишег суда у Крушевцу П 15/21 од 16.11.2022. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиоца и захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени ГГ је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23 др. закон у даљем таксту: ЗПП), Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, као ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. ЗПП због којих се ревизија може изјавити. Неосновано се ревизијом указује на битну повреду из члана 371. ЗПП пред другостепеним судом, јер је другостепени суд ценио жалбене наводе од значаја и навео разлоге разматране по службеној дужности, узимајући у обзир да је пуномоћник туженог ГГ био овлашћен за заступање и предузимање одређене процесне радње (поднесак од 16.11. 2022. године), а да је током целог поступка суд свакој странци пружио могућност да се изјасни о захтевима, предлозима и наводима противне странке (члан 5. ЗПП).

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ГГ је купио од тужених ББ и ВВ непокретност изграђену на парцелама бр. .. и .. КО ... у улици ... кућни број ..., уписане у ЛН.бр. .. и то друготужена ВВ са обимом удела од 3/12, а тужена ББ са обимом удела 9/12, а за уговорену цену од 40.000 евра. Уговор о купопродаји је оверен код Јавног бележника Негована Антића из ... под ОПУ 820-220 од 21.09.2020. године и на основу уговора је у ЛН бр. .. КО ..., уписано право својине на непокретности у корист туженог ГГ који је ступио у посед те непокретности.

Тужилац АА је поднео тужбу против тужених ДД и тужене ББ, као зајмопримаца, ради исплате дуга, са тужбеним захтевом да се тужени солидарно обавезу на исплату у висини 163.000,00 евра у динарској противвредности. Решењем Вишег суда у Београду П 1929/16 од 14.09.2020. године, у том поступку је одређена привремена мера забране туженој ББ да отуђи или оптерети неким правом трећих лица $\frac{3}{4}$ непокретности, која је била предмет уговора о купопродаји непокретности од 21.09.2020. године, а који су она и тужена ВВ закључиле са туженим ГГ. Решење о привременој мери је уручено пуномоћнику тужиоца дана 18.09.2020. године, а пуномоћнику тужене ББ 23.09.2020. године. Решењем Службе за катастар непокретности Варварин од 18.01.2021. године одбачен је захтев тужиоца за упис забележбе забране располагања на непокретностима које су биле предмет уговора о купопродаји са образложењем да су непокретности уписане на друго лице у односу на оно према коме је одређена привремена мера.

Током поступка је утврђено да је тужени ГГ упознао доктора ДД, супруга првотужене, у болници у Берлину где је био лечен 1989. године, да га је уважавао и имао у њега безгранично поверење и да је ДД посредовао у закључењу предметног уговора, али да тужени ГГ није знао за дугове супружника према тужиоцу, нити за судски поступак у току и одређену привремену меру забране отуђења непокретности које су предмет уговора, јер приликом потврђивања уговора код јавног бележника није постојала забрана промета.

На утврђено чињенично стање судови су правилно применили материјално право када су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји од 21.09.2020. године.

Закон о државном премеру и катастру у члану 63. прописује да су подаци о непокретности уписани у кастар непокретности истинити и поуздани у да нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Једно од основних начела из Закона о облигационим односима које прожима све одредбе овог закона је начело савесности и поштења (члан 12).

Према члану 53. став 1. ЗОО побуде из којих је уговор закључен не утичу на његову пуноважност, док је ставом 2. истог члана прописано да ако је недопуштена побуда битно утицала на одлуку једног уговарача да закључи уговор и ако је то други уговарач знао или морао знати, уговор ће бити без дејства. Чланом 103. став 2. ЗОО прописано је да ако из закључења одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор ће остати на снази ако у закону није шта друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице

Чланом 7. Закона о јавном бележничтву је прописано да јавнобележничка исправа има снагу јавне исправе, ако су при њеном сачињавању и издавању испуњени битни услови форме и законитости прописане овим законом. Одредбом члана. 93. ст. 1. и 2. тач. 1. наведеног закона је прописано да јавни бележник потврђује (солемнизује) приватну исправу када је то законом одређено, а да се у облику јавнобележничке солемнизоване исправе закључује уговор о промету непокретности, на шта упућује и члан 4. Закона о промету непокретностима.

Имајући у виду наведене одредбе материјалног права и сложеност конкретног правног односа, нижестепени судови су извели правилан закључак да уговор о купопродаји непокретности од 20.09.2020. године, за туженог ГГ није забрањен правни посао и да предметни уговор није ништав. Иако је тужени ГГ имао поверење у супружника првотужене кога је познавао више година, спорни уговор није закључио из личне потребе да првотуженој и њеном брачним другу изрази захвалност за учињену услугу, већ да би стекао својину на непокретности која је предмет уговора, што се исплатом купопродајне цене, ступањем у посед и уписом права својине на непокретности и остварило. Тужени је теретним правни послом стекао власничка права. Током поступка није утврђено да је спорни уговор закључен да би се прикрио неки други забрањени уговор или да би се избегле било каве обавезе према трећем лицу (члан 66. ЗОО). Упис решења Службе за катастар непокретности односио се на хипотеку која је била видљива до 18.09.2020. године, а која је била конституисана ради обезбеђења потраживања друготужене према првотуженој, односно хипотека се није односила на спорно потраживање тужиоца према првотуженој и њеном супружнику. С обзиром на наведено, предност у правној заштити има тужени ГГ, као савестан стицалац и уписани власник непокретности, у односу на тужиоца као повериоца потраживања за које има могућност заштите у другом поступку који води против овде првотужене пред Вишим судом у Београду, ради исплате дуга.

Неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права. Савесност туженог ГГ није доведена у сумњу, јер га поред општих начела ЗОО-а,

штити начело поверења у јавне регистре непокретности, као и обавезна форма уговора о промету непокретности која је конкретно задовољена, јер је уговор закључен пред јавним бележником и садржи солемнизациону клаузулу, што представља гаранцију да у време промета, на непокретности која је предмет уговора, није било терета за који би тужени могао имати било какво сазнање.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић