



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17397/2024
15.05.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић, Надежде Видић, Гордане Комненић и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Виолета Бојовић, адвокат из ..., са умешачем на страни тужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Дејан Јовановић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Драгана Велишић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Душко Вукоје, адвокат из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1944/22 од 26.06.2023. године, у седници одржаној 15.05.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебним ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1944/22 од 26.06.2023. године.

УКИДАЈУ СЕ, пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1944/22 од 26.06.2023. године, у ставу првом изреке, пресуда Основног суда у Крагујевцу П 2367/19 од 18.10.2021. године, исправљена решењем истог суда П 2367/19 од 28.08.2023. године, као и решење о трошковима поступка Вишег суда у Крагујевцу Гж 10421/23 од 09.01.2024. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Крагујевцу П 2367/19 од 18.10.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је апсолутно ништав уговор о купопродаји непокретности – стана, закључен и оверен пред Општинским судом у Крагујевцу под Ов бр 13158/08 од 14.08.2008. године, између првотужене ВВ из ... као купца непокретности и друготуженог ГГ из ..., као продавца непокретности, јер је сходно одредбама чл. 103. ЗОО РС противан јавном поретку, принудним прописима и моралу Републике Србије, те да не производи правно дејство, што су тужени дужни признати и трпети. Ставом другим изреке, обавезан је друготужени ГГ да умешачу ББ и тужиоцу на име трошкова парничног поступка накнади износ од 292.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1944/22 од 26.06.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена првостепена пресуда у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, укинута је решење о

парничним трошковима садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде и предмет у укинutom делу враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Решењем Основног суда у Крагујевцу П 2367/19 од 28.08.2023. године, ставом првим изреке, извршена је исправка пресуде Основног суда у Крагујевцу П 2367/19 од 18.10.2021. године, тако што се у ставу првом изреке уместо речи „Ов бр.13158/18 дана 14.08.2008. године“ уноси „Ов бр. 13158/08 од 14.08.2008. године“ док у осталом делу пресуда остаје неизмењена. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова поступка исплате износ од 1.080.238,00 динара са законском затезном каматом од извршности решења до коначне исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизије и то тужена ВВ због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, а тужени ГГ због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи у смислу члана 404. Закона о парничном поступку.

По оцени Врховног суда, у конкретном случају су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужених, ради уједначавања судске праксе у односу на питања ништавост уговора о купопродаји, на основу одредбе члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је одлучено као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао правилност побијане пресуде, применом одредби члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија тужених основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је 1993. године откупио стан број .. у улици ... број .., сада улица ... број .. и након, преко агенције „Обрадовић“ стан продао сада пок. ДД, правном претходнику умешача по уговору Ов бр 1338/94 од 13.05.1994. године, да би након тога поднео тужбу за поништај овог уговора. Док је парница за поништај наведеног уговора трајала, у ноћи између 15. – 16. децембра 1998. године, извршењем кривичног дела отмице – силом и претњом, тужени ГГ је присилио тужиоца да потпише и овери уговор о купопродаји истог стана Ов 11692/98 од 16.12.1998. године, у односу на које радње је тужени правноснажном пресудом 07.03.2008. године оглашен кривим за кривично дело отмице. Тужилац је 2000. године, поднео тужбу против туженог за поништај уговора о купопродаји од 16.12.1998. године, који је окончан правноснажном пресудом П 5368/11 од 11.11.2011. године, с тим што је у току поступка, с обзиром да није одлучено о привременој мери тужиоца, тужени по судској одлуци од 01.04.2008. године иселио тужиоца из стана, уселио се у стан и исти огласио на продају преко агенције „Стан промет“. На оглас за продају стана јавила се тужена ВВ којој је тужени ГГ предао све папире и уговоре о правном следу на предметном стану, па је тужена не знајући да су у току судски поступци између тужиоца и овде туженог ГГ преко агенције „Стан промет“ закључила уговор о купопродаји предметног стана Ов 13158/08 од 14.08.2008. године и за стан у просторијама агенције туженом ГГ на име купопродајне цене исплатила износ од 43.000 евра. Након закључења уговора тужена ВВ се са својом породицом уселила у

предметни стан, укињижила своје право својине на стану са уделом 1/1 имајући у виду да стан пре 2008. године није био укњижен. Тужилац је у поступку извршења пресуде П 5368/11 од 11.11.2011. године, којом је поништен уговор о купопродаји Ов 11692/98 од 16.12.1998. године, који је закључен између тужиоца и туженог ГГ и којим је тужени обавезан да се исели из предметног стана и исти преда тужиоцу, сазнао да је стан продат туженој ВВ која је поднела тужбу за недопустивост извршења који је неправноснажно окончан и усвојен захтев овде тужене ВВ и утврђена недопустивост извршења. Тужена ВВ је 25.10.2013. године, исељена из предметног стана у поступку извршења. Пресудом П 1712/94 од 24.05.2007. године одбијен је тужбени захтев овде тужиоца за поништај уговора о купопродаји од 13.05.1994. године, који је закључен између овде тужиоца и правног претходника умешача, а пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 7/18 од 25.05.2020. године усвојен је тужбени захтев у овој парници умешача ББ и обавезан овде тужилац да се исели из предметног стана и стан преда умешачу, док је одбијен тужбени захтев тужиоца да се утврди да има јачи правни основ на предметном стану и да је стекао право својине по основу одржаја на стану. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке тржишна вредност предметног стана површине 54 м², износи 4.114.489,00 динара.

Нижестепени судови су усвојили тужбени захтев и утврдили ништавост уговора о купопродаји непокретности Ов 13158/08 од 14.08.2008. године, закључен између тужених из разлога што је тужени ГГ из кривичног дела стекао документацију за промет предметног стана тако да продавац не може на другог пренети више права него што сам има.

По налажењу Врховног суда, основано се ревизијом тужених указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право и пропустили да цене све чињенице битне за одлуку о тужбеном захтеву за утврђење ништавости купопродајног уговора закљученог између тужених.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је уговор противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Начело савесности и поштења је дело јавног поретка и добрих обичаја, па зато не може бити занемарен при оцени пуноважности правних послова. Одредбом члана 12. Закона о облигационим односима изричито је прописано да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа странке дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Ово начело се јавља као последица повезаности морала и права, тако што као врста стандарда заједно са нормама позитивног права допуњује и регулише одређене односе, па исто треба имати у виду када је предмет тужбеног захтева утврђење пуноважности правног основа. Све ово код чињенице да је уговор закључен у законом прописаној форми, исплаћена купородајана цена, стан предат купцу који се на стану и укњижио што упућује на стварну вољу уговорних страна да закључе уговор о купопродаји те да наведени уговор испуњава све елементе ове врсте правног посла из члана 454. ЗОО.

Из наведених разлога, побијане одлуке су укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак и разјашњење циља промета предметне непокретности и стварне воље уговорних страна да закључе спорни уговор и испуњења елемената ове врсте правног посла из члана 454. ЗОО.

Укинута је и одлука о трошковима поступка која представља саставни део одлуке и иста зависи од коначног решења ове правне ствари,

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци, на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа – судија
Добрила Стајина,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**