



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
7 Пж 4485/20  
12.05.2021. године  
Београд

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Татјане Ђурице, председника већа, судије Слободанке Виденовић и судије Тијане Поповић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „.....“ ДОО, .... чији је пуномоћник Милена Раичевић, адвокат из Београда, против туженог „.....“ ДОО, ....., чији је пуномоћник Слободан Голубовић, адвокат из Београда, ради раскида уговора, утврђења ништавости и поништаја, вредност предмета спора 14.000.000,00 динара, решавајући о жалби тужиоца, изјављеној против решења Привредног суда у .... П .... од ..... године, у седници већа одржаној дана 12.05.2021. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**I ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца, па се **ПОТВРЂУЈЕ** решење Привредног суда у .... П ..... од ..... године у делу става првог изреке, којим се одбацује тужба тужиоца са тужбеним захтевом да се раскида Уговор о купопродаји непокретности, оверен код Јавног бележника АА у .... под бројем ОПУ .... од .... године, закључен између тужиоца и туженог.

**II УКИДА СЕ** решење Привредног суда у .... П .... од ..... године у делу става првог изреке којим се одбацује тужба тужиоца са тужбеним захтевом да се утврђује да је тужилац власник непокретности, уписане у ЛН .... КО ....., описане као пословни простор, три просторије за које није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 217 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу, као етажни део стамбено пословне зграде бр. 1, површине зграде 1559 м<sup>2</sup>, спратности зграде Пр+2Сп+Пк, изграђеној на к.п. бр. .... КО ....., у ....., ул..... што је тужени дужан да призна и трпи да тужилац ово своје право упише у јавним књигама на основу ове пресуде, као и да се обавезе тужени да наведену непокретност, испражњену од лица и ствари, преда у посед тужиоцу, у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, под претњом принудног извршења.

**III ПРЕИНАЧАВА СЕ** решење Привредног суда у .... П .... од ..... године у ставу другом изреке и **РЕШАВА**:

**УСВАЈА СЕ** предлог тужиоца и одређује привремена мера, па се туженом забрањује да отуђи и оптерети или на други начин располаже са непокретности, која је уписана у ЛН ....КО ....., описане као пословни простор, три просторије за које није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 217 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу, као етажни део стамбено пословне зграде бр. 1, површине зграде 1559 м<sup>2</sup>, спратности зграде Пр+2Сп+Пк, изграђеној на к.п. бр. .... КО ....., у ....., ул. ....

Привремена мера ће важити до правноснажног окончања спора.

**Образложење**

Решењем Привредног суда у ..... П .... од ..... године, у ставу првом изреке, одбацује се тужба са тужбеним захтевом који гласи да се раскида се Уговор о купопродаји непокретности, оверен код Јавног бележника АА у ..... под бројем ОПУ .... од ..... године, закључен између тужиоца и туженог и утврђује се да је тужилац власник непокретности, уписане у ЛН .... КО ....., описане као пословни простор, три просторије за које није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 217 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу, као етажни део стамбено пословне зграде бр. 1, површине зграде 1559 м<sup>2</sup>, спратности зграде Пр+2Сп+Пк, изграђеној на к.п. бр. .... КО ....., у ....., ул. .... што је тужени дужан да призна и трпи да тужилац ово своје право упише у јавним књигама на основу ове пресуде, као и да се обавеже тужени да наведену непокретност, испражњену од лица и ствари, преда у посед тужиоцу, у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке одбија се предлог тужиоца да суд одреди против туженог привремену меру ради обезбеђења неновчаног потраживања којом би туженом забранио да отуђи и оптерети или на други начин располаже непокретности уписаној у ЛН .... КО ....., пословни простор, три просторије за које није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 217 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу, као етажни део стамбено-пословне зграде бр. 1, површине зграде 1559 м<sup>2</sup>, спратности Пр+2Сп+Пк, изграђеној на парцели бр. .... КО ....., у ....., ул. ...., уз упис забележбе забране у катастар непокретности, с тим да привремена мера траје до правноснажног окончања спора.

Благовременом жалбом тужилац побија наведено решење из свих законом прописаних разлога, са предлогом да се исто преиначи или укине. У жалби наводи да је став суда погрешан и неприхватљив јер је тужилац доставио доказе о противправном поступању туженог које је претходило закључењу спорног уговора, а на основу чега је суд утврдио да је тужилац учинио вероватним постојање свог неновчаног потраживања, па није јасно какве је још доказе тужилац требао да достави да би учинио вероватним постојање опасности по потраживање и незнатну штету, посебно јер је тужени у финансијским тешкоћама, пословни рачун му је у блокади 178 дана. Наводи да је указао да је тужени отуђио малопродају, као делатност, али није могао да предложи саслушање евентуалних купаца са којима тужени преговара о продаји спорне непокретности, јер ове доказе није могуће обезбедити, па није јасно због чега није довољно то да је тужени, без одлуке оснивача, преузео све малопродајне објекте тужиоца, да је тужилац неосновано задужен од туженог, односно да је противправним радњама преузео имовину тужиоца и малопродајне објекте, што је јавно објављено, да му је пословни рачун у блокади и да је скоро све непокретности отуђио. Спорну непокретност није успео да отуђи само због тога што је уписана забележба дозвољеног извршења на истој. Став суда да тужилац није учинио вероватним ни да тужени због привремене мере може претрпети само незнатну штету је само паушалан закључак суда јер се поставља питање какву то штету може трпети тужени, осим што би био спречен да отуђи спорну непокретност, јер своју делатност у истој може да настави да обавља или је издати у закуп, па штете нема. Указује и да није у могућности да докаже конкретну намеру туженог да отуђи спорну некретнину, али је противправно поступање туженог у претходном периоду било довољан доказ да постоји опасност по потраживање. Првостепени суд је утврдио и да је Привредни суд у .... донео решење о извршењу Иив ..... од ..... године, да је против наведеног решења изјављен приговор који је усвојен, на основу чега је закључио да приговор одлаже извршење решења о извршењу, а да је предметни поступак уписан и на још једној непокретности туженог и не мора бити предмет извршења спорна непокретност. Међутим, првостепени суд је пропустио да констатује да је решење правноснажно дана 17.07.2020. године, па наведено значи да је, у складу да чланом 80 Закона о извршењу и обезбеђењу, обустављен извршни поступак

и да су укинуте све спроведе извршне радње, па се код таквог чињеничног стања брише и забележба дозвољеног извршења на спорној непокретности, што значи да туженог ништа не спречава да је отуђи. Сматра и да је првостепени суд погрешно одбацио тужбу тужиоца јер су странке закључиле уговор о купопродаји непокретности, који је солемнизован, тужилац је испунио своју уговорну обавезу, тужени је ушао у посед и уписао право својине, али је исплата цене изостала и тужени не намерава да испуни ту своју обавезу па због тога сматра да су испуњени услови за раскид уговора због неиспуњења, подношење тужбе конзумира и изјаву о раскиду уговора, а последица је утврђење права својине и предаја непокретности тужиоцу, у складу са чланом 124 и 132 став 2 Закона о облигационим односима. Тужиоцу није забрањено да раскид уговора оствари и судским путем јер судска заштита није искључена императивним прописима. Сматра да има правни интерес за подношење тужбе која садржи изјаву о раскиду уговора и тужбени захтев да се судском одлуком верификује њено правно дејство јер је тужени ступио у посед и уписао право својине на спорној непокретности. На потребу избегавања претераног формализма указао је и Уставни суд, а тужиоцу, као титулару права, могла би се ускратити судска заштита само у случају да је императивно забрањено подношење тужбе ради остварења субјективног права чија је реализација могућа вансудским путем. Наводи да није тражио да суд утврди да је уговор раскинут, већ је тражио да суд уговор раскине. На крају наводи и да је тужени водио пословне књиге тужиоца, сачинио је купопродајни уговор и сам унео да је цена плаћена, као и одредбу да се стране одричу права на раскид, али је током контроле пореске управе утврђено да цена није плаћена, па тужилац не може да остане ускраћен за судску заштиту.

Испитујући правилност и законитост побијаног решења, у смислу члана 386 и члана 402 Закона о парничном поступку, овај суд, као другостепени, одлучио је као у изреци, а из следећих разлога:

Према стању у списима предмета, тужилац је поднео тужбу са предлогом за одређивање привремене мере ради обезбеђења неновчаног потраживања. У тужби је навео да је са туженим 24.10.2017. године закључио уговор о купопродаји непокретности, који је оверен код јавног бележника, а предмет уговора је непокретност, уписана у лист непокретности бр. .... КО ....., пословни простор, 3 просторије за које није утврђена делатност, број посебног дела 1, површине 217 м<sup>2</sup>, у приземљу, етажни део стамбено- пословне зграде бр. 1, површине зграде 1559 м<sup>2</sup>, спратности ПР + 2 СП + ПК, изграђена на парцели број .... КО ....., ....., а да је чланом 3 уговора констатовано да је тужени купопродајну цену у износу од 14.217.464,00 динара исплатио тужиоцу до дана закључења и овере уговора. Међутим, навео је да је спорно да је купопродајна цена исплаћена тужиоцу, обзиром да је тужени другим трансакцијама покушао да прикаже исплату цене спорног уговора. Навео је и да је уговор закључен без одлуке Скупштине и без сагласности власника тужиоца, као и да је заступник тужиоца ББ потписао уговор и отуђио непокретност за цену од 14.217.464,00 динара иако је знао да је пре неколико месеци за ту исту непокретност платио продавцу „.....“ ДОО, ....купопродајну цену од 25.600.000,00 динара.

Тужилац је тужбеним захтевом тражио да суд раскине уговор о купопродаји непокретности, утврди да је тужилац власник непокретности и обавезе туженог да непокретност, испражњену од лица и ствари, преда у посед тужиоцу. Евентуалним тужбеним захтевом је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности, са захтевом за утврђење да је тужилац власник непокретности и захтевом за предају у посед непокретности, а као други евентуални захтев је постављен захтев за поништај уговора о купопродаји са захтевом за утврђење права својине и за предају у посед непокретности.

Тужилац је предлог за одређивање привремене мере поднео ради обезбеђења првог евентуалног тужбеног захтев, на основу члана 447 став 2 Закона о извршењу и обезбеђењу. Указао је да правни однос између тужиоца и туженог није законит, да је настао из недопуштених побуда, да је супротан начелу савесности и поштења, да купопродајна цена није исплаћена и да су испуњени услови за одређивање привремене мере забране отуђења и оптерећења непокретности јер је тужилац по основу заснованог спора за утврђење ништавости стекао својство могућег повериоца, а учинио је вероватним постојање потраживања и опасност од осујећења и знатног отежавања наплате потраживања. Навео је и да одређивањем привремене мере забране отуђења и оптерећења непокретности тужени не би претрпео никакву штету у пословању, па није дужан да докаже опасност по потраживање, али је указао да је рачун туженог у блокади, да је тужени неликвидан, да дугове покушава да пребије продајом некретнина у којима обавља делатност и да је блокада туженог на дан 17.06.2020. године 78.368.570,32 динара, што значи да су редовни приходи туженог мањи од обавеза те да постоји опасност по потраживање тужиоца.

Предложио је да суд, на основу члана 449 Закона о извршењу и обезбеђењу усвоји предлог тужиоца за одређивање привремене мере ради обезбеђења неновчаног потраживања и да туженом забрани да отуђи, оптерети или на други начин располаже са спорном некретнином.

Тужени је оспорио предлог за одређивање привремене мере наводећи да је исплатио купопродајну цену, о чему је као доказ, приложио изводе са рачуна, навео је да странке воде више поступака, да је у поступку пред Привредним судом у .... у предмету П .... извршено економско-финансијско вештачење на основу кога произилази да постоји дуг тужиоца према туженом у износу од преко 533.000.000,00 динара и да је предмет вештачења био комплетан пословни однос странака.

Решењем од 10.07.2020. године првостепени суд је одбио предлог тужиоца за одређивање привремене мере, а у поступку по жалби тужиоца на наведено решење другостепени суд је исто укинуо и предмет вратио првостепеном суду на поновни поступак, уз налог првостепеном суду да цени дозвољеност тужбе у погледу дела основног тужбеног захтева којим тужилац тражи да суд раскине спорни уговор о промету непокретности и да ли остали део основног тужбеног захтева, да се утврди да је тужилац власник спорне непокретности и да му тужени ову непокретност преда, може да опстане ако није дозвољен део захтева да суд раскине спорни уговор о промету непокретности, као и да суд није имао у виду да у свим тужбеним захтевима тужилац тражи да се утврди да је власник спорне непокретности и да се тужени обавезе на предају непокретности, с тим што су правни основи различити, да суд није дао разлоге ни о вероватноћи потраживања, а ни о постојању опасности по потраживање, имајући у виду да је тужени уписан као власник спорне непокретности.

У поновном поступку, на припремном рочишту одржаном дана 16.09.2020. године, тужилац је остао код тужбе и предлога за одређивање привремене мере, а тужени код одговора на тужбу и противио се предлогу за одређивање привремене мере.

Поступајући по налогу другостепеног суда, првостепени суд је прво ценио дозвољеност тужбе у погледу дела основног тужбеног захтева којим тужилац тражи да суд раскине спорни уговор о промету непокретности и да ли остали део основног тужбеног захтева, да се утврди да је тужилац власник спорне непокретности и да му тужени ову непокретност преда у посед, може да опстане, ако није дозвољен део захтева да суд раскине спорни уговор о промету непокретности. Првостепени суд цитира одредбу члана 124 Закона о облигационим односима и налази да је тужба са захтевом да суд раскине уговор између парничних странака преображајна тужба, а да се раскид уговора због неиспуњења, конкретно неисплате купопродајне цене, остварује простом

изјавом воље повериоца упућеној дужнику, сходно члану 124 Закона о облигационим односима, па стога налази да се право на раскид уговора не може остварити преображајном тужбом, па тужба са захтевом за раскид уговора није дозвољена. Како није дозвољена тужба са захтевом да суд раскине уговор о купопродаји, првостепени суд сматра да није дозвољена ни тужба са захтевом да суд одлучује о последицама раскида уговора по члану 132 Закона о облигационим односима, утврђењу права својине на некретнини и захтеву за предају некретнине у posed, обзиром да суд о последицама раскида уговора може одлучивати тек након што тужилац обавести туженог, у складу са одредбом члана 124 Закона о облигационим односима, да се уговор раскида, а у конкретном случају уговор између парничних странака није раскинут.

У односу на предлог за одређивање привремене мере ради обезбеђења неновчаног потраживања, којим се тражи обезбеђење евентуалног тужбеног захтева за утврђење ништавости уговора, првостепени суд цитира одредбу члана 447 став 2 Закона о извршењу и обезбеђењу и налази да тужилац тужбу са захтевом за утврђење ништавости уговора заснива на недопуштеном основу и недопуштеним побудама заступника тужиоца ББ приликом закључења уговора са туженим кога је заступао ВВ, заступник туженог у време закључења уговора, у ситуацији када је тужилац некретнину која је предмет уговора стекао теретним правним послом, Уговором о купопродаји, који је закључен 26.01.2017. године између „.....“ ДОО, ....., као продавца, кога је заступао ВВ, као заступник и купца „.....“ ДОО, .... кога је заступао ББ, за купопродајну цену од 25.600.000,00 динара и коју некретнину је тужилац 24.10.2017. године продао туженом, кога је заступао ВВ за купопродајну цену од 14.217.464,00 динара, при чему је заступник тужиоца ББ био истовремено и запослен код туженог у периоду од 01.11.2017. године до 05.03.2020. године, на који начин је правни посао супротан начелу савесности и поштења. Сагласно одредбама члана 103, 52 и 53 став 2 Закона о облигационим односима, првостепени суд налази да је тужилац учинио вероватним постојање свог неновчаног потраживања.

Првостепени суд налази да тужилац није доказао други кумулативно прописан услов за одређивање привремене мере ради обезбеђења неновчаног потраживања, опасност по потраживање. Првостепени суд констатује да је тужилац навео да је рачун туженог у блокади, да дугове покушава да пребија продајом спорних некретнина у којима обавља делатност малопродаје, да отуђује своју имовину у Чачку, да постоји опасност и да га ништа не спречава и да у току ове парнице располаже са спорном некретнином, на који начин би тужиоцу била нанета штета, а да тужилац има сазнање да тужени продаје непокретност стечену спорним уговором.

Увидом у Решење РГЗ СКН ..... из јуна ..... године, првостепени суд је утврдио да је у ЛН број ....КО .... на основу решења о извршењу Привредног суда .... Иив .... од ..... године, извршни поверилац „.....“ ДОО, ....., извршни дужник овде тужени, уписана забележба дозвољеног извршења на некретнини извршног дужника која је предмет овог спора. Утврдио је и да је Привредни суд у ..... донео решење о извршењу Иив .... дана ..... године и да је дана ..... године подет приговор на решење о извршењу и да је приговор усвојен, а да је чланом 86 Закона о извршењу и обезбеђењу прописано да приговор извршног дужника одлаже извршење решења о извршењу на основу веродостојне исправе до правноснажности. Стога закључује да забележба дозвољеног извршења на некретнини која је предмет спора подразумева да су трећа лица обавештена о постојању решења о извршењу и да тужени не може располагати са некретнином. Због тога налази да тужилац није учинио вероватним постојање опасности, односно није учинио вероватним да тужени предузима радње усмерене на отуђење непокретности која је предмет спора. У односу на наводе тужиоца да постоји опасност и да туженог ништа не спречава да у току ове парнице располаже спорном

некретнином првостепени суд налази да су исти само наводи без конкретних доказа, којима тужилац није учинио вероватним постојање опасности.

Првостепени суд налази и да тужилац није учинио вероватним ни да тужени због привремене мере може претрпети само незнатну штету, због чега је суд предлог за одређивање привремене мере одбио, као неоснован.

Насупрот наводима жалбе, правилно је првостепени суд одбацио тужбу тужиоца, у делу којим је тужилац тражио да суд раскине уговор о купородаји непокретности. Раскид уговора због неиспуњења, конкретно неисплате купопродајне цене, остварује се простом изјавом воље, сходно члану 124 Закона о облигационим односима, како је то правилно утврдио и првостепени суд.

Одредбом члана 124 Закона о облигационим односима је прописано да у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима, раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

Уговор о продаји непокретности може бити раскинут једностраном изјавом воље због неплаћања цене, а последица раскида уговора се састоји у обавези узајамној враћања датог. Једна уговорна страна у двостраном уговору може раскинути уговор својом вољом, без сагласност друге стране, па и противно њеној вољи, али само из узрока предвиђених законом (нпр. због неизвршења, немогућности испуњења), па стога првостепени суд у овом делу правилно налази да тужилац нема правни интерес за подношење тужбе са тужбеним захтевом да суд раскине уговор јер се дејство раскида уговора остварује простом изјавом воље.

Из наведених разлога одлучено као у ставу првом изреке, применом члана 401 став 1 тачка 2 Закона о парничном поступку.

Међутим, основано се жалбом тужиоца указује да није било основа да суд одбаци тужбу у преосталом делу основног тужбеног захтева, да се утврди да је тужилац власник спорне непокретности и да се тужени обавезе да му исту преда.

Првостепени суд погрешно закључује да уговор није раскинут, односно да како није дозвољена тужба са захтевом да суд раскине уговор о купопродаји, није дозвољена ни тужба са захтевом да суд одлучује о последицама раскида уговора по члану 132 Закона о облигационим односима, обзиром да суд о последицама раскида уговора може одлучивати тек након што тужилац обавести туженог, у складу са одредбом члана 124 Закона о облигационим односима, да се уговор раскида, а у конкретном случају уговор између парничних странака није раскинут. Пријемом тужбе у конкретном случају у којој основни тужбени захтев гласи „да се раскида уговор“ тужилац је простом изјавом воље раскинуо уговор. Да ли је основано дата изјава о раскиду уговора или не, првостепени суд утврђује, као претходно питање, приликом одлучивања о тужбеном захтеву којим се тражи утврђење и предаја спорне непокретности.

На наведено не утиче чињеница да и „првим и другим евентуалним тужбеним захтевом“ тужилац тражи утврђење и исељење. Да би се сматрали таквим, евентуални тужбени захтев се мора разликовати, а у супротно, се ради и истим захтевима. Дакле, чињеница је да тужилац тражи враћање као последицу раскида или утврђења ништавости или поништаја.

Из наведених разлога одлучено као у ставу другом изреке, применом члана 401 став 1 тачка 3 Закона о парничном поступку.

Привремена мера је у конкретном случају поднета ради обезбеђења неновчаног потраживања тужиоца.

Одредбом члана 449 став 1 Закона о извршењу и обезбеђењу је прописано да се привременом мером обезбеђује новчано или неновчано потраживање, чије постојање

извршни поверилац учини вероватним. У ставу 3 овог члана је прописано да би се одредила привремена мера за обезбеђење неновчаног потраживања, извршни поверилац, осим вероватноће постојања потраживања, мора учинити вероватним и да би, без привремене мере, испуњење његовог потраживања било осујећено или знатно отежано или да ће бити употребљена сила или настати ненадокнадива штета (опасност по потраживање). Ставом 5 истог члана је прописано да извршни поверилац није дужан да докаже опасност по потраживање ако учини вероватним да извршни дужник може због привремене мере претрпети само незнатну штету или да потраживање треба да се испуни у иностранству.

У конкретном случају првостепени суд је утврдио да је тужилац учинио вероватним своје неновчано потраживање.

Међутим, основано тужилац у жалби указује да је првостепени суд погрешно закључио да тужилац није учинио вероватним да извршни дужник, тужени, може због привремене мере претрпети само незнатну штету.

Одређивањем предложене привремене мере тужени не би трпео никакву штету или би штета била незнатна јер спорна непокретност остаје у државини туженог и у истој и даље може обављати своју привредну делатност.

Из наведених разлога су се стекли законски услови да се одлука о привременој мери преиначи, односно да се одреди предложена привремена мера.

Из изнетих разлога одлучено је као у ставу трећем изреке, применом члана 401 став 1 тачка 3 Закона о парничном поступку.

СВ/МС

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА**  
**Татјана Ђурица, с. р.**

**За тачност отправка**