



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18462/2024
03.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., сада са боравиштем у ..., кога заступа пуномоћник Јован Стојановић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., са боравиштем у ..., коју заступа пуномоћник Мирослав Ристић адвокат из ... и ВВ из ..., кога заступа пуномоћник Митар Крстић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 428/24 од 09.04.2024. године, у седници већа одржаној 03.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 428/24 од 09.04.2024. године.

ОДБИЈА СЕ, захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Лесковцу П 6410/22 од 23.10.2023. године усвојен је ВВ из ..., да је ништав и да не производи правно дејство уговор број ...-... о купопродаји непокретности – трособног стана у ..., ближе описаног у изреци пресуде, оверен и потврђен од стране јавног бележника Десанке Марјановић дана 27.09.2019. године и обавезани су тужени да тужиоцу солидарно, на име трошкова парничног поступка, плате износ од 177.400,00 динара, а уколико трошкове поступка не плате у наведеном року, обавезују се да тужиоцу на износ досуђених трошкова плате законску затезну камату почев од дана извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 428/24 од 09.04.2024. године преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се према туженима утврди да је ништав и не производи правно дејство уговор бр. ... -... о купопродаји непокретности – трособног стана у ..., ближе описаног у изреци пресуде, оверен и потврђен од стране јавног бележника Десанке Марјановић дана 27.09.2019. године, као неоснован; обавезан је тужилац да на име накнаде трошкова парничног поступка, исплати туженој ББ из ... износ од 80.300,00 динара и

туженом ВВ из ... износ од 69.000,00 динара; одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога због којих се ревизија може изјавити.

Друготужени је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ 72/11...10/23), па је оценио да изјављена ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Такође, нема ни битне повреде одредба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се у ревизији посебно указује, јер у поступку није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене било које одредбе Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужена ББ су били у браку од 1992. до 2011. године, када је брак разведен. У току трајања брачне заједнице тужилац је купио непокретност - спорни стан, у Улици ... број ..., стан ... површине 73м2. Тужена је поднела тужбу ради поделе брачне тековине, а тај парнични поступак је окончан пресудом ББ по основу стицања брачне заједнице носилац права својине на ½ идеалних делова непокретности, међу којима је и спорни стан. У поступку извршења, у ком је била одређена јавна продаја стана, туженој је, као купцу непокретности, закључком Основног суда у Лесковцу И.бр. 3152/15 од 22.03.2016. године, исправљеним закључком истог суда од 31.03.2016. године, додељен стан за купопродајну цену постигнуту на рочишту за јавну продају.

Тужилац је дана 23.05.2016. године поднео предлог за понављање парничног поступка за деобу брачне тековине у предмету Основног суда у Лесковцу П 2439/11, па је правноснажним решењем суда од 09.01.2017. године дозвољено понављање наведеног поступка, који у време пресуђења није окончан.

Између тужене ББ, као продавца и туженог ВВ, као купца, закључен је предуговор о купопродаји наведеног стана 15.08.2019. године, а затим је пред јавним бележником закључен и оверен уговор о купопродаји те непокретности дана 27.09.2019. године. У уговору је констатовано да је продавац једини искључиви власник, односно носилац права својине на трособном стану и да је непокретност стекла на основу правноснажне пресуде Основног суда у Лесковцу П 2439/11 од 04.11.2013. године и закључка истог суда И.бр.3152/15 од 22.03.2016. године који је исправљен закључком од 31.03.2016. године. Такође, наведено је да продавац гарантује купцу да купљена непокретност није у судском спору и да трећа лица не полажу право на непокретност по било ком основу. Након закључења уговора о купопродаји тужени ВВ је ступио у државину стана 13.10.2019. године.

Тужилац је поводом купопродаје стана против тужене ББ поднео кривичну пријаву због кривичног дела преваре из члана 208. став 4. у вези става 1. КЗ и кривични поступак је у току, у предмету Основног суда у Лесковцу К.бр. 342/23.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је усвојио тужбени захтев сматрајући да је предметни стан стечен у току трајања брачне заједнице, да је поновљени парнични поступак за деобу брачне тековине још у току, те да тужена ББ није могла да отуђи стан без сагласности тужиоца, због чега је уговор о купопродаји стана закључен између тужених ништав.

Другостепени суд је преиначеио првостепену пресуду са становиштем да је тужена ББ право својине на спорном стану стекла у извршном поступку, и то спровођењем извршења на непокретности, а због немогућности његове деобе, у ком поступку је туженој додељен стан закључком суда, у складу са одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник бр. 31/2011...139/2014). Другостепени суд сматра да је тужена стекла право својине на спорном стану оригинарним путем, независно од њеног права по основу стицања у брачној заједници, да је у описаном поступку извршења између права претходника и следбеника прекинут континуитет и засновано је ново право, те да на продају спроведену у извршном поступку не могу бити од утицаја накнаде промене у утврђењу својинског права, које је постојало пре доношења закључка о додели непокретности, као ни неправилности у извршном поступку, већ се та ВВ је као купац, на основу спорног уговора стекао право својине на стану од тужене ББ као продавца, која је као власник била евидентирана у листу непокртности без икаквих ограничења, продавцу је исплатио купопродајну цену и ступио у државину, чиме је уговор у потпуности извршен.

На утврђено чињенично стање другостепени суд је правилно применио материјално право, доносећи побијану пресуду за коју је дао довољне и јасне разлоге, које у свему прихвата и Врховни суд.

Чланом 103. Закона о облигационим односима прописано је да је уговор који је 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; ако је закључење 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 131. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу прописана су правила у случају продаје непокретности јавним надметањем, ближе наведена у образложењу побијане пресуде.

Неосновано се у ревизији указује на неправилности у поступку који је тужена покренула ради деобе брачне тековине, а у ком поступку је, на основу правноснажне пресуде, утврђено њено право својине са $\frac{1}{2}$ наведене непокретности, као и на чињеницу да је дозвољено понављање овог поступка на захтев тужиоца. Тужила је стекла право својине на спорном стану у правоснажно окончаном поступку и у поступку јавне продаје, па накнадне промене у утврђењу својинских права која су постојала пре доношења закључка о додели непокретности, као ни неправилности у

извршном поступку, не могу имати утицаја на опстанак спорног уговора, јер је тужила у време закључења уговора била власник стана и као таква уписана у катастру непокретности. Поред тога, уговор је закључен у законом прописаној форми, солемнизован од стране јавног бележника, а чињеница да је тужилац обавестио све јавне бележнике да је власништво на наведеном стану спорно, и да због тога стоји забрана отуђења не утиче на могућност отуђења овог стана у време закључења уговора. Забрана отуђења и оптерећења непокретности може да се изрекне само одлуком суда, која у конкретном случају не постоји, јер је суд одбио предлог тужиоца за доношење привремене мере забране отуђења и оптерећења спорног стана.

Поред тога, савесност друготуженог није доведена у сумњу, јер га поред општег начела Закона о облигационим односима штити начело поверења у јавне регистре непокретности, као и обавезна форма уговора о промету непокретности која је 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 каква сазнања.

Врховни суд је ценио и остале наводе изјављене ревизије којима се не доводи у сумњу законитост и правилност побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Тужилац није успео у ревизијском поступку, па нема право на трошкове тог поступка, које је тражио и определио, а у смислу члана 153. и 154. ЗПП.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. и члана 165. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић