



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 485/2023**  
**30.10.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Урош Мишковић, адвокат из ..., ..., против тужених ББ из ... и Предузећа за инжењеринг, трговину и спољну трговину „Fering Group“ ДОО Београд, чији је заједнички пуномоћник Звонко Радовановић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5918/21 од 05.07.2022. године, у седници одржаној дана 30.10.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5918/21 од 05.07.2022. године и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно одлучивање о жалби.

## **Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 35506/20 од 29.04.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство од дана закључења уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Првим основним судом у Београду I Ов .../... од 08.02.2012. године, што би тужени били дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 159.675,00 динара, са законском затезном каматом од наступања услова за извршност до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5918/21 од 05.07.2022. године, ставом првим изреке, укинута је првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев (основни) којим је тужилац тражио да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство од дана закључења уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Првим основним судом у Београду I Ов .../... од 08.02.2012. године, што би тужени били дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима солидарно накнади трошкове спора у износу од

607.912,50 динара, са законском затезном каматом на износ од 487.687,5 динара од наступања услова за извршност.

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

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 10/23 – други закон) Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, после расправе одржане пред другостепеним судом у смислу члана 383. став 4. ЗПП, тужилац као купац и тужено правно лице „Fering Group“ ДОО Београд као продавац, које се бавило изградњом станова за тржиште, уговорили су купопродају дуплекс стана у изградњи у..., у улици ... бр. ... (означен бројем ..., површине 45,26 м<sup>2</sup>, на шестом и седмом спрату зграде,) за купопродајну цену од 50.000,00 евра (уговор о купопродаји оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов .../... дана 03.05.2005. године). Чланом 4. став 1., уговорено је уселење купца у стан најкасније до 30.09.2005. године, до када је продавац дужан да заврши све радове у стану у складу са главним пројектом и прибави одобрење за употребу објекта од надлежног органа, као и остале потребне административне сагласности од ЕДБ и ЈП „Инфостан“ и других јавних предузећа, уз сачињавање и потписивање записника о примопредаји. Тужилац је од уговорене купопродајне цене исплатио 45.000,00 евра (на рате). Законски заступник туженог правног лица, сада пок. ВВ, годину или две после закључења уговора предао је тужиоцу кључеве од стана, иако у стану још нису били завршени неки унутрашњи радови и није била уведена струја, без сачињавања записника о примопредаји. Након тога, тужилац (који живи и ради у ...) обилазио је лично стан неколико пута годишње и преко пријатеља ГГ којем је дао кључеве од стана.

На иницијативу тужиоца као купца стана (пошто предметни стан ни након пет година од закључења уговора о купопродаји није био завршен у потпуности, нити је била уведена струја), између истог уговарача закључен је уговор о раскиду предметног уговора о купопродаји стана од 03.05.2005. године (оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов .../... дана 29.07.2010. године), уз одложни услов према којем продавац најкасније до 01.11.2010. године треба да исплати купцу-овде тужиоцу износ од 60.000,00 евра (износ од 45.000,00 евра исплаћен на име купопродајне цене и износ од 15.000,00 евра на име накнаде због неизвршења уговора), након чега би раскид ступио на снагу. Тужено правно лице није исплатило тужиоцу износ од 60.000,00 евра. Тужилац је био у државини предметног стана до почетка марта 2011. године, када је законски заступник туженог правног лица, сада пок. ГГ, променио браву на улазним вратима стана. Тужилац је против овог лица покренуо спор ради сметања државине, који је окончан у тужиочеву

корист доношењем правноснажног решења Првог основног суда у Београду П 7099/11 од 14.09.2011. године.

Пре правноснажног окончања спора о сметању државине, тужено правно лице продало је туженом физичком лицу ББ предметни стан (уговор о купопродаји оверен пред Првим основним судом у Београду под I Ов .../... дана 08.02.2012. године), за уговорену купопродајну цену од 130.000,00 евра, након чега му је стан предало 09.02.2012. године, уз записник о примопредаји. Продавац и купац су од раније били вишеструко повезани (законски заступник туженог правног лица је био брат од тетке бивше супруге туженог физичког лица) и путем уговора за стан на другој локацији у ... (... улица број ..., површине 60 м<sup>2</sup>), поводом којег је, ради исплате купопродајне цене за тај стан, тужени ББ подигао кредит код „...“ у износу од 130.000,00 евра и уплатио га туженом правном лицу дана 09.04.2009. године. Пошто је завршетак стана у ... улици био неизвестан, тужени су се договорили да се исплаћена цена за тај стан урачуна туженом ББ као купопродајна цена за овде спорни стан у ..., у улици ... бр. ... . Законски заступник туженог правног лица, сада пок. ВВ, био је брат од тетке прве супруге туженог ББ. У време примопредаје стана у улици ... бр. ... између тужених, стан је био безуслован, јер је био недовршен. Тужени ББ је у наредних годину дана у стан уложио 10.000,00 евра, а 08.07.2012. године закључио је уговор о испоруци електричне енергије са ЕДБ. Након што је стан завршен, у сведок ДД, ћерка туженог ББ, уселила се у стан, у коме и даље станује.

Решењем Привредног суда у Београду Ст 55/12 од 14.05.2012. године над туженим правним лицем покренут је претходни стечајни поступак, јер је било у непрекидној блокади рачуна дуже од две године. Након доношења одлуке Уставног суда Иуз 850/10 од 12. 07.2012. којом су оглашене неуставним одредбе чланова 150. – 154. Закона о стечају, уз престанак важења истих даном објављивања те одлуке у „Службеном гласнику РС“ (25.07.2012. године), решењем Привредног суда у Београду од 17.09.2012. године стављено је ван снаге решење истог суда Ст 55/12 од 14.05.2012. године и обустављен претходни стечајни поступак над овим правним лицем. Приликом спровођења извршења решења Првог основног суда у Београду П 7099/11 од 14.09.2011. године (којим је усвојен тужбени захтев овде тужиоца за сметање државине предметног стана против законског заступника туженог правног лица), тужилац је дана 05.12.2013. године, у присуству извршитеља, уведен у државину предметног стана, али истог дана у стан је дошла сведок ДД и одбила да га напусти, па је тужилац изашао из стана. Тужбу у овој парници је поднео 31.03.2014. године. Тужени ББ је по спорном уговору о купопродаји платио порез на пренос апсолутних права за предметни стан у износу од 389.999,76 динара, на пореску основицу од 15.599.990,50 динара (решење Пореске управе од 08.04.2015. године).

Према страначком исказу туженог физичког лица ББ, пре закључења овде спорног уговора о купопродаји са туженим правним лицем послао је своју ћерку ДД у суд да узме потврду да је спорни стан без икаквих терета и хипотеке, што је она и урадила. Према исказу сада пок. ВВ, законског заступника туженог правног лица, након закључења и овере уговора о раскиду уговора о купопродаји спорног стана између тужиоца и туженог правног лица (29.07.2010. године), сматрао је да је стан слободан и да га може продати, а пре закључења овде спорног уговора о купопродаји са туженим ББ објаснио му је да је

његова фирма са претходним купцем стана на ... закључила уговор о раскиду уговора о купопродаји, не показујући му тај је уговор, након чега је адвокат новог купца у суду проверио да ли је за спорни стан већ закључен уговор о купопродаји.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је након одржане расправе пред тим судом (на којој су прочитани записници са исказима странака и сведока изведених пред првостепеним судом), укинуо првостепену пресуду налазећи да се заснива на битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП и одлучио о тужбеном захтеву тако што га је одбио као неоснован, с позивом на чланове 52., 66. и 103. Закона о облигационим односима. Према ставу другостепеног суда, уговор о купопродаји предметног стана закључен између туженог правног лица као продавца и туженог физичког лица као купца (оверен пред Првим основним судом у Београду под I Ов .../... дана 08.02.2012. године) није ништав правни посао, јер није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, има допуштен основ, а није ни привидан правни посао, јер не прикрива неки други правни посао. Тужилац на основу уговора о купопродаји истог тог стана закљученог са истим продавацем – туженим правним лицем (овереним пред Другим општинским судом у Београду под Ов .../... дана 03.05.2005. године) није постао власник тог стана, без обзира што му је 2006. године законски заступник продавца предао стан у државину. У то време обавезе уговарача нису биле извршене у целости, тужилац као купац је исплатио купопродајну цену у претежном делу, док продавац - тужено правно лице ни седам година касније није завршило радове на изградњи стана, нити је стан уз записник предао купцу - овде тужиоцу (како је то уговорено у чланом 4. купопродајног уговора), што би било учињено да је заиста постојала намера да се тужиоцу стан преда у својину. При томе, тужилац и тужено правно лице су тај уговор раскинули касније закљученим уговором од 29.07.2010. године, због чега је продавац - овде тужено правно лице станом могао слободно располагати. Стога се не може сматрати да је касније закљученим уговором о купопродаји спорног стана (и овереним пред судом) дана 08.02.2012. године између туженог правног лица као продавца и туженог физичког лица као купца располагано станом који више није у својини туженог правног лица, због чега би тај уговор био ништав. При томе, из исказа туженог физичког лица ББ и исказа законског заступника туженог правног лица утврђено је да пре закључења спорног уговора о купопродаји од 08.02.2012. године адвокат новог купца у суду, приликом провере, добио информацију да за тај стан није закључен уговор о купопродаји, при чему је тај уговор извршен од стране уговарача тако што је купац исплатио уговорену купопродајну цену у износу од 130.000,00 евра (тако што му је тај износ који је раније авансно уплатио за други стан који му никад није предат урачунат као купопродајна цена овде спорног стана), а продавац је купца увео у државину спорног стана.

По оцени Врховног суда, оваква одлука другостепеног суда се за сада не може прихватити као правилна, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Устав Републике Србије, у члану 1. став 1. јемчи мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона. Право својине може бити одузето или

ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне (став 2.).

Законом о основама својинско правних односа (начела), прописано је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже, у границама одређеним законом (члан 3. став 1.); да је свако дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица (члан 3. став 2.); да се стицање, заштита и престанак права својине, права службености, права стварног терета и права залогe уређују законом (члан 7.); да се право својине може одузети или ограничити у складу са уставом и законом (члан 8.). Према члану 20. став 1. овог закона, право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Према члану 33. став 1., на основу правног посла право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Чланом 45. овог закона, прописано је да право својине које одређено лице има на ствар престаје кад друго лице стекне право својине на ту ствар. Одредбом члана 70. став 1. овог закона прописано је да државину ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредна државина).

Закон о облигационим односима - ЗОО (начела), у члану 12. прописује да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа учесници дужни да се придржавају начела савесности и поштења. Према члану 68. овог Закона, формални уговори могу бити раскинути неформалним споразумом, изузев ако је за одређени случај законом предвиђено што друго, или ако циљ због кога је прописана форма за закључење уговора захтева да раскидање уговора буде обављено у истој форми. Чланом 78. овог закона (примена правила о услову), прописано је да кад дејство уговора почиње од одређеног времена, сходно се примењују правила о одложном услову, а кад уговор престаје да важи по истеку одређеног рока, сходно се примењују правила о раскидном услову. Чланом 103. став 1. овог закона, 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. Чланом 454. став 1. овог закона, прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Законодавац је начело савесности и поштења из члана 12. ЗОО сврстао у основна начела и формулисао га императивно овим законом. Ова законска норма садржи тзв. „генералну клаузулу“, нема прецизна мерила, односно готова правила из којих би се могло видети шта у конкретном случају одговара том начелу. Сагласно наведеном, правну заштиту може очекивати само онај субјект у облигационим односима који поступа савесно и поштено. О томе, у случају спора, процену даје суд руководећи се опште важећим захтевима правичности, животним искуством и практичним разумом. Сагласно цитираним одредбама Устава и Закона, закључењу уговора о промету непокретности преносилац и прибавилац морају приступити савесно, тако да на основу тог уговора могу остварити циљ који су обострано хтели, а то је да преносилац пренесе право својине, а да га стицалац стекне на непокретности која је предмет уговора, без повреде права на имовину трећих лица гарантованог Уставом РС.

Следом изнетог, према ставу Врховног суда питање савесности лица која учествују у вишеструком прометовању истом непокретношћу је од значаја, између осталог, и код оцене пуноважности располагања том непокретношћу, у смислу члана 103. ЗОО (као претходног правног питања у смислу члана 12. ЗПП). Наиме, начело савесности и поштења из члана 12. ЗОО налаже свим учесницима да са дужном пажњом провере све чињенице од значаја за пуноважност правних послова које предузимају, укључујући и оне које се односе на предмет располагања. Осим тога, чланом 103. ЗОО се пружа правна заштита сваком лицу чија су права повређена закључењем ништавог уговора, уколико за то има правни интерес, која ништавост, ако се утврди, делује “*erga omnes*”. При томе, прописивањем одредбе члана 103. ЗОО, интенција законодавца није била само санкционисање непридржавања уговарача одредби овог закона које се односе на вољу уговарача да закључе уговор одређене садржине, способност уговарача за расуђивање, форму уговора и друго, већ се односи и на и власност уговарача да закључе уговор одређене садржине, што код уговора о промету непокретности, имајући у виду потребу за правном сигурношћу свих учесника у правном саобраћају, подразумева власност уговарача да располажу предметом уговора, односно преносиоца да пренесе право својине на непокретности, од чега зависи и подобност друге уговорне стране да на тој непокретности стекне право својине. У супротном, пружање правне заштите правним пословима који за предмет имају располагање туђом имовином нарушило би темеље правне сигурности на којој треба да се заснива сваки правни поредак.

У конкретном случају, тужбеним захтевом се тражи утврђење да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство од дана закључења спорни уговор о купопродаји непокретности стана у ..., улица ..., закључен између туженог правног лица као продавца и туженог физичког лица као купца, који је оверен пред Првим основним судом у Београду I Ов .../... од 08.02.2012. године, што би тужени били дужни да признају и трпе. Ово је тражено, између осталог, и из разлога што је истим станом као „станом у изградњи“ претходно располагано уговором о купопродаји закљученим између туженог правног лица као продавца (које се бави изградњом станова за тржиште) и тужиоца као купца, овереног пред Другим општинским судом у Београду под Ов .../... дана 03.05.2005. године, и извршеног од стране уговарача у претежном делу, уз увођење тужиоца као купца у посед стана. Другостепени суд је закључио да спорни уговор у купопродаји (оверен пред Првим основним судом у Београду I Ов .../... од 08.02.2012. године) није ништав, јер је у време његовог закључења био раскинут претходно закључен уговор о купопродаји истог стана између тужиоца као купца и туженог правног лица као продавца.

Међутим, према ставу ревизијског суда, овакав чињенично-правни закључак другостепеног суда се за сада не може прихватити као правилан. Ово стога што је приликом одлучивања другостепени суд занемарио чињеницу да је уговор о раскиду (оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов .../... дана 29.07.2010. године) раније закљученог уговора о купопродаји (овереног пред Другим општинским судом у Београду под Ов .../... дана 03.05.2005. године) закључен између тужиоца и туженог правног лица под одложним условом и с тим у вези правно дејство цитиране одредбе члана 78. ЗОО. У таквој ситуацији, на суду је била обавеза да као претходно питање (члан

212. ЗПП) разјасни да ли је раскидни услов наступио у време закључења овде спорног уговора о купопродаји између тужених, односно да разјасни у чијој имовини се налазио стан у улици ... у време закључења спорног уговора тј. да ли је стан био имовина тужиоца или имовина туженог правног лица, од чега зависи и оцена суда да ли је је тужено правно лице било власно да поново располаже тим станом у корист туженог физичког лица и да ли је купцу та чињеница била позната, односно према околностима случаја могла бити позната. Ово без обзира, што је према стању у списима предмета, решењем првостепеног суда П 6415/17 од 15.09.2017. године, одбачена тужба тужиоца у делу за утврђење права својине на предметном стану, а тужилац се одрекао права жалбе против наведеног решења (поднеском од 16.10.2018. године). Поред тога, другостепени суд није разјаснио ни то од каквог значаја је чињеница да је тужено правно лице као двоструки продавац спорног стана било у блокади више од две године, па и у време закључења и овере овде спорног уговора о купопродаји од 08.02.2012. године, а да је у решењу Привредног суда у Београду од 17.01.2012. године о отварању претходног стечајног поступка над овим правним лицем констатовано да нема пословну имовину, што се основано указује ревизијом, посебно имајући у виду да је тада на снази био Закон о стечају („Службени гласник РС“ бр. 104/09 и 99/11 – 8 – др Закон), који је члановима 55. – 59. регулисао покретање стечајног поступка, члановима 60. – 67. покретање претходног стечајног поступка, а члановима 68. – 71. отварање стечајног поступка.

Осим тога, и чињенично-правни закључак другостепеног суда о неизвршењу уговорних обавеза тужиоца и туженог правног лица је упитан. И према ставу ревизијског суда, тужилац је своју уговорну обавезу испунио у претежном делу (од уговорених 50.000,00 евра на име купопродајне цене исплатио је 45.000,00 евра). Међутим, када је реч о обавези продавца да стан заврши и као таквог га преда купцу - овде тужиоцу, према ставу ревизијског суда стан је у претежном делу био завршен (у време предаје кључева од стана тужиоцу) и да се одређеним улагањима могао довести у стање потребно за становање (што је каснији купац – овде тужено физичко лице извршио улагањем износа од 10.000,00 евра). Очигледан је и правни интерес продавца да стан што пре преда купцу (иако није био у целости завршен), јер је тиме избегао плаћање уговорне казне. Сама по себи, чињеница да спорни стан није био завршен у целости у погледу унутрашњих радова (па и у погледу увођења струје), мора се третирати једнако у односу на све купце, па тако и у односу на овде тужиоца као ранијег купца, али и у односу на тужено физичко лице као каснијег купца који је стан у истом таквом стању купио и довршио уз додатна улагања.

Код изнетог, питање савесности оба уговарача приликом закључења спорног уговора о купопродаји је од одлучног значаја за оцену његове пуноважности. Код оцене њихове савесности мора се имати у виду и да су законски заступник туженог правног лица као продавца и тужено физичко лице као нови купац стана били двоструко повезани и то неком врстом тазбинских односа (преко бивше супруге туженог физичког лица) и уговорним односом (преко наводног уговарања куповине другог стана у ..., у ... улици ... године), да је тужено физичко лице током саслушања изјавило да му је било познато у време закључења спорног уговора о купопродаји од 08.02.2012. године (чије се утврђење ништавости тражи тужбеним захтевом) да се тужено правно лице као продавац налази у блокади дуже од две године, а да је тадашњи законски заступник туженог правног лица у

свом исказу навео да је упознао тужено физичко лице да је дошло до раскида претходног уговора о купопродаји са тужиоцем, али да му уговор о раскиду није показао, што је по ставу ревизијског суда захтевало од туженог физичког лица да провери ту чињеницу. Ово стога што би увидом у уговор о раскиду могао утврдити да је закључен под одложним условом, а што би даље на његовој страни створило обавезу да провери да ли је раскидни услов наступио.

Све наведено указује да другостепени суд није несумњиво разјаснио да ли су тужени ишли за тим да закључењем спорног уговора изиграју тужичева права на предметном стану, што би довело у питање њихову савесност и као такво било би противно основним начелима установљеним Законом о облигационим односима и то начелу савесности и поштења (члан 12.), начелу забране злоупотребе права (члан 13.) и начелу забрани проузроковања штете (члан 16.), а што је од значаја за оцену да ли је спорни уговор пуноважан правни посао или је реч о правном послу који је противан добрим пословним обичајима и моралу и као такав ништав у смислу одредбе члана 103. став 1. ЗОО.

Због тога је другостепена одлука морала бити укинута, као и одлука о трошковима парничног поступка јер зависи од исхода одлуке о главној ствари.

У поновном поступку другостепени суд ће разјаснити чињенице на које је указано овим решењем и потом правилном применом материјалног права одлучити о тужбеном захтеву, имајућу у виду и да се везано за спорни стан у ..., у улици ... између странака воде још два поступка (пред Вишим судом у Београду П 6411/19 и пред Основним судом у Београду П 2320/14, сада П 7081/20).

Из изложених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци ове одлуке на основу члана 415. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија,  
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић