

ПРАВНИ ИНТЕРЕС ЗА УТВРЂЕЊЕ НИШТАВОСТИ УГОВОРА

Правни интерес тужиоца који није уговорна страна из уговора о продаји чије утврђење ништавости тражи, мора се ценити у смислу одредбе члана 188 Закона о парничном поступку којим је одређено да се тужба за утврђење може подићи када је то посебним прописима предвиђено, као што је одредбом члана 109 став 2 Закона о облигационим односима предвиђено да јавни тужилац има право да захтева утврђење ништавости уговора, или када тужилац има правни интерес да суд утврди постојање, односно непостојање неког спорног правног односа, у конкретном случају уговора, или има неки други правни интерес.

Из образложења: Првостепеном пресудом је усвојен тужбени захтев тужиоца те је утврђено да је ништав и да не производи дејство према тужиоцу, уговор о купопродаји непокретности закључен 20.04.2009. године између туженог М.К. као продавца и туженог Д.Л. као купца, оверен пред Општинским судом у Сомбору 27.05.2009. године. Првостепени суд је утврдио да је правни претходник тужиоца купац земљишта на катастарској парцели број ***, у рекреативне сврхе, да се предметно земљиште не може давати на коришћење другом лицу, да су правни претходници тужиоца пре тридесетак година изградили бунгалов привременог карактера, али направљен од чврстог материјала, да није био уписан у земљишне књиге, већ је правни претходник тужиоца био вангрунтовни власник објекта, затим да је правни претходник тужиоца дана 22.10.2002. године као закуподавац закључио уговор о закупу са овде туженим М.К. као закупцем, и издао му у закуп бунгалов на период од 01.10.2002. године до 01.04.2008. године, уз обавезу закупца да објекат доведе у стање употребе, да би затим тужени купац без знања и сагласности тужиоца порушио закупљени бунгалов и почео да гради нови објекат, а што је директор тужиоца случајно запазио. Када је објекат већ изградио до под кров, тужени М.К. је исти продао туженом Д.Л. закључивши са њим дана 20.04.2009. године, уговор о купопродаји у коме је наведено да је продавац ванкњижни власник зграде у изградњи, да је стекао својину по основу правила о грађењу на туђем земљишту, тако што је уз писмену и усмену сагласност корисника земљишта, овде тужиоца, порушио стари бунгалов и изградио постојећу зграду. Разматрајући жалбу тужених, другостепени суд је исте усвојио истичући да првостепени суд није потпуно утврдио чињенично стање. Правни интерес тужиоца који није уговорна страна из уговора о продаји чије утврђење ништавости тражи, мора се ценити у смислу одредбе члана 188 ЗПП-а у којим је одређено да се тужба за утврђење може подићи када је то посебним прописима предвиђено, као што је одредбом члана 109 став 2 ЗОО-а предвиђено да јавни тужилац има право да захтева утврђење ништавости уговора, или када тужилац има правни интерес да суд утврди постојање, односно непостојање неког спорног правног односа, или има неки други правни интерес. Првостепени суд је за сада утврдио да је тужилац купац земљишта, дакле да нема овлашћења носиоца права својине, или адекватног стварног права на земљишту односно из утврђених чињеница не произилази став да је тужилац власник објекта који је саградио тужени. Такође, закључак да земљиште представља водно подручје, првостепени суд је користио у сврху оцене да ли је била дозвољена градња објекта од стране туженог без испуњења водопривредних услова и одобрења за градњу, а што се не може довести у везу са основом за правни интерес тужиоца за подношење предметне тужбе. У поновљеном поступку првостепени суд треба да расправи чињенице о праву које тужилац има на предметном земљишту или изграђеном објекту, и да из тога изведе правни закључак да ли тужилац има правни интерес да утврђује ништавост уговора о прометовању објекта подигнутог на земљишту чији је тужилац, према до сада утврђеним чињеницама, купац.

(Пресуда Основног суда у Сомбору П.2996/10 од 26.02.2013. године и решење Апелационог суда у Новом Саду Гж.3437/13 од 20.03.2014. године)