



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14363/2023
28.05.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Јанковић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Сабахудин Тахировић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2357/22 од 21.12.2022. године, у седници одржаној 28.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2357/22 од 21.12.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 39/22 од 08.07.2022. године, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности – земљиште уз зграду – објекат површине 5 ари, викенд куће, површине 196 м², на кп бр. ... КО ..., све уписано у ЛН бр. ... КО ..., закључен између тужиле и тужене као купца, оверен код Основног суда у Ужицу под Ов. бр. 1881/2013 од 27.11.2013. године, што је тужена дужна признати и трпети наступањем правноснажности пресуде. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено да тужила има право својине на непокретности ближе описаној у ставу првом изреке, а што је тужена дужна признати и трпети наступањем правноснажности пресуде. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужили на име трошкова поступка исплати износ од 305.000,00 динара са каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2357/22 од 21.12.2022. године, донетом након расправе, ставом првим изреке, укинута је првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужиле да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности – земљишта уз зграду – објекат површине 5 ари, викенд кућа површине 196 м², на кп. бр. ... КО ..., све уписано у ЛН бр. ... КО ..., закључен између тужиле и тужене као купца, оверен код Основног суда у Ужицу Ов. бр. 1881/2013 од 27.11.2013. године што би тужена била дужна признати и трпети наступањем правноснажности пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле да се утврди да има право својине на непокретности

ближе описаној у ставу другом изреке, а што би тужена дужна била да призна и трпи наступањем правноснажности пресуде. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужила да туженој на име трошкова поступка исплати износ од 475.750,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију из свих законом прописаних разлога.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. у вези члана 403. став 3. тачка 3. Закона о парничном поступку – ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...10/23), и утврдио да је ревизија неоснована.

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

Према утврђеном чињеничном стању од стране другостепеног суда, након одржане расправе, супруг тужиле, ВВ и супруг тужене ГГ су у току 2010. и 2011. године били у пословном односу. Тужена и њен супруг ГГ су супругу тужиле ВВ, ради реализације одређених пројеката, у три наврата позајмили укупно 226.000 евра. У току 2013. године, ГГ је предао Служби за катастар непокретности захтев за упис хипотеке на стану у ... број ..., за износ од 62.000 евра по уговору о зајму, а након тога је ВВ преко ГГ на име дела дуга, пренео туженој стан у изградњи у ..., у вредности од 76.000 евра. Дана 22.11.2013. године, на састанку који је одржан у ресторану „...“, у присуству ДД, ГГ и других лица, обавезао се ГГ да изврши испис хипотеке (брисање хипотеке) на стану који је формално био у власништву ВВ, а стварно власништво другог лица. На састанку је ГГ сазнао да ВВ има непокретности на ..., које су се водиле на његову супругу - тужилу, због чега су заједно отишли до ... да виде непокретности. На путу до ... ВВ понудио је ГГ да купи непокретност која је предмет спорног уговора за износ од 150.000 евра, као и да касније купи остатак парцеле и да сагради објекат површине 6.000 – 7.000 м², на који начин би профит остварила обојица и решили све међусобне облигационе односе. Након тога, ВВ је предложио својој супрузи - тужилу да овласти ГГ да може да прода предметну непокретност, након чега је тужила потписала и оверила специјално пуномоћје 25.11.2013. године пред Првим основним судом у Београду Ов 213077/13. Наведеним пуномоћјем тужила је овластила ГГ да може у њено име и за њен рачун предузимати све неопходне правне и фактичке радње, пред свим надлежним органима, које су потребне за продају, закључење и оверу уговора о купопродаји или уговора о размени, као и евентуално хипотеком да оптерети, предузме све радње у поступку легализације непокретности чији је она власник - корисник и то викенд куће укупне површине 196 м², која се налази на Златибору и права коришћења на кућном плацу површине од 1,96 ари под кућом и 5 ари окупнице, укупно 6,96 ари од кп. бр. ..., која укупно има површину 4.783 м², уписано у ЛН бр. ... КО ... Овлашћено лице, ГГ је је овим пуномоћјем посебно овлашћен да по свом слободном избору изврши одабир купца и утврди износ купопродајне цене непокретности или да по свом слободном избору изврши одабир физичког или правног лица са којим ће закључити уговор о купопродаји, уговор о размени или оптеретити хипотеком; да у њено име и за њен рачун може да закључи, потпише и овери код суда уговор за описану непокретност, уведе у посед, изда потврду да је купопродајна цена примљена у целости; да преузме целокупни износ купопродајне цене уколико се ради о правном послу купопродаје; да спроведе поступак разреза пореза на промет; да код надлежних органа предузме све потребне радње у вези са преносом на будућег власника на описаној непокретности, као и за

евентуални поступак легализације. На основу овог специјалног пуномоћја ГГ је у својству пуномоћника продавца- тужиле закључио са туженом, као купцем уговор о купопродаји предметне непокретности који је оверен пред Основним судом у Ужицу, Судском јединицом у Чајетини 27.11.2013. године. Чланом 1. уговора констатовано је да је продавац носилац права коришћења са обимом удела 1/1 на земљишту обухваћеном кп бр. ... КО ..., укупне површине 47,83 ара од чега је земљиште под зградом – објектом површине 1.96 ари, земљиште уз зграду – објекат површине 5 ари и ливаде шесте класе површине 40,87 ари, као и да је носилац права држања са обликом својине – приватна са обимом удела 1/1 на викенд кући површине 196 м², све уписано у ЛН бр. ... КО ... Према члану 3. уговорено је да је цена предметне непокретности 150.000 евра уз клаузулу „виђено-одобрено“. Према члану 4. уговараачи су сагласно констатовали да је купац уговорену купопродајну цену из члана 3. уговора у износу од 150.000 евра у означеној ефективној валути платио продавцу у целости у моменту закључења и овере тог уговора, као и да је продавац увео купца у државину предметних непокретности. По основу уговора о купопродаји тужена је спровела поступак легализације и пренамене земљишта и укњижила се као власник предметне непокретности у ЛН бр. ... КО ...

Исте странке су закључиле и уговор о купопродаји 14.07.2014. године, који су истог дана оверили пред Основним судом у Ужицу, којим је чланом 2. уговорено да тужила, као продавац преноси, а тужена прибавља право коришћења на делу земљишта кп бр. ... КО ... (остатак парцеле) и то земљиште ливада 6 класе, површине 40,87 ари, све уписано у ЛН ... КО ..., за купопродајну цену од 350.000 евра. Чланом 3. истог уговора странке су се сагласиле да је купац у обавези да уговорену купопродајну цену исплати продавцу, тако што ће раскинути уговор о купопродаји непокретности у изградњи Ов 85157/13 од 11.05.2013. године и пренети на продавца права својине ½ стана у ... у ул. ..., као и пренети на продавца права својине на 350 м² нето стамбеног простора у обиму који ће овде тужена својим средствима изградити на земљишту које је предмет купопродајног уговора најкасније до 31.05.2019. године. Тужила и ГГ су 14.07.2014. године закључили и оверили уговор о јемству пред Основним судом у Ужицу, где су предвидели да је овај уговор саставни део уговора о купопродаји од 14.07.2014. године, и обавезе ГГ, које ће испунити према тужили до 31.05.2019. године. ГГ није испунио своје обавезе до означеног датума. Правноснажном пресудом Вишег суда у Ужицу од 05.11.2020. године делимично је усвојен тужбени захтев овде тужиле и раскинут је уговор о купопродаји закључен 14.07.2014. године и раскинут је уговор о јемству закључен истог датума између тужиле и ГГ, а одбијен је захтев овде тужиле да се обавезу овде тужена и ГГ да солидарно тужили исплате на име штете износ од 600.000 евра у динарској противвредности са каматом од пресуђења до исплате.

Првостепени суд је на основу утврђеног чињеничног стања пред тим судом, усвојио тужбене захтеве тужиле, јер је утврдио да тужила и тужена предметни уговор нису закључиле са намером преноса права својине на непокретностима, већ са намером да уговор послужи као средство обезбеђења потраживања тужене и њеног супруга према тужилином супругу у висини позајмљеног новца, због чега је и дато специјално пуномоћје односно ради пребијања дуга због чега је предметни уговор и закључен. Да на то указује и утврђена чињеница да спорни уговор није у целости испуњен у том смислу што тужена није исплатила купопродајну цену наведену у уговору, односно новац од купопродаје тужили није предат, с обзиром да је и супруг тужене имао овлашћење да прими купопродајну цену већ је од утврђене цене за предметну

непокретност пребио дуг који је супруг тужиље имао према туженој и њеном супругу. На одсуство намере стицања права својине на непокретностима, по оцени првостепеног суда указује и исказ тужене у делу у коме наводи да није имала вољу да предметну непокретност купи, већ да се реши питање позајмице са ВВ. Због одсуства основа (каузе) за продају и куповину предметних непокретности, првостепени суд је закључио да је спорни уговор ништав и са тих разлога применом члана 51, 52, 66, 103. став 1. ЗОО, усвојио захтеве тужиље.

Другостепени суд је након одржане расправе и утврђеног чињеничног стања пред тим судом, укинуо првостепену пресуду и одбио, као неосноване тужбене захтеве тужиље. По оцени другостепеног суда предметни уговор о купопродаји од 27.11.2013. године закључен је у писаној форми, уговором је утврђен предмет купопродаје и купопродајна цена, потписале су га обе парничне стране, с тим што је у име и за рачун продавца, овде тужиље уговор потписао ГГ, супруг тужене на основу овереног специјалног пуномоћја у складу са чланом 90. ЗОО. Уговор је оверен пред судом, па је исти закључен у складу са чланом 4. Закона о промету непокретности. Како је током поступка утврђено да је купопродајна цена у износу од 150.000 евра исплаћена након потписивања специјалног пуномоћја од 05.11.2013. године и то од стране ГГ, супруга тужиље, у присуству тужиље, а што посредно потврђује и специјално пуномоћје којим је тужиља овластила ГГ да може предузимати све неопходне правне и фактичке радње пред свим надлежним органима који су потребни за продају, закључење и оверу уговора о купопродаји или уговора о размени или да евентуално хипотеком оптерети предметну непокретност, да по свом слободном избору изврши одабир физичког или правног лица са којим ће закључити уговор о купопродаји, уговор о размени или оптеретити хипотеком, да уведе у посед, изда потврду да је купопродајна цена примљена у целости, да предузме све потребне радње у вези са преносом на будућег власника на описаној непокретности као и за евентуални поступак легализације. С тим у вези другостепени суд је утврдио да је купопродајна цена исплаћена одмах по потписивању специјалног пуномоћја од 25.11.2013. године у износу од 150.000 евра, да је ГГ у границама својих овлашћења, на законит начин располагао непокретношћу, закључењем и овером уговора о купопродаји од 27.11.2013. године са туженом као купцем, што одговара намери и вољи тужиље. Због свега напред наведеног, другостепени суд је закључио да је предметни уговор правно ваљан правни посао, закључен у прописаној форми који није супротан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије, код утврђеног чињеничног стања од стране другостепеног суда, другостепени суд је правилном применом материјалног права одбио, као неосноване тужбене захтеве тужиље, правилно налазећи да у конкретном случају закључени уговор није у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима, нити се ради о фиктивном или симулованом уговору, због чега нису испуњени услови из члана 66. и 103. Закона о облигационим односима (ЗОО), да би се исти сматрао ништавим.

Чланом 10. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је да стране у облигационим односима су слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи. Чланом 12. истог закона прописано је да у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавезе из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Чланом 13. истог закона прописано је да је забрањено вршење права из облигационих односа

противно циљу због кога је оно законом установљено или признато. Чланом 46. став 1. истог закона прописано је да уговорна обавеза може се састојати у давању, чињењу, нечињењу или трпљењу, док је ставом 2. истог члана прописано да она мора бити могућа, допуштена и одређена, односно одредива. Чланом 47. истог закона прописано је да кад је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, уговор је ништав. Чланом 103. став 1. истог закона прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Спорни уговор од 27.11.2013. године, закључен је у писменој форми, а уговором је утврђен предмет купопродаје и купопродајна цена, потписале су га обе уговорне стране, с тим што је у име и за рачун тужиље, као продавца уговор потписао ГГ, на основу овереног специјалног пуномоћја, у складу са чланом 90. ЗОО. Уговор је оверен пред судом, па је исти закључен у складу са чланом 4. Закона о промету непокретности, како је то правилно закључио другостепени суд.

Промет непокретности које чине предмет купопродаје није забрањен ни једним позитивно правним прописом, нити је у супротности са добрим обичајима и јавним поретком, па се имајући ово у виду, не ради о ништавом уговору у смислу члана 103. ЗОО.

Поред испуњења формалних услова за правну ваљаност закљученог уговора, другостепени суд је утврдио и да је исти сачињен у складу са постигнутом сагласнишћу воља уговорних странака, те да је купопродајна цена исплаћена супругу тужиље у присуству тужиље, пре закључења уговора, а након потписивања специјалног пуномоћја, од стране ГГ, а у складу са специјалним пуномоћјем, према ком је исти имао широка овлашћења. Како је тужила на овај начин примила уговорени износ на име купопродајне цене, то из наведеног не произлази да се ради о фиктивном или симулованом уговору у смислу члана 66. ЗОО, а тужила (на којој је терет доказивања), у току поступка није изнела наводе нити је доставила доказе који би упућивали на супротан закључак. Другостепени суд је имао у виду да је спорни уговор о купопродаји од 27.11.2013. године закључен у време када су тужена и њен супруг ГГ супругу тужиље ВВ позајмили у три наврата укупно 226.000 евра, и с тим у вези је правилно ценио и уговоре који су исти након тога закључили, сматрајући да су на тај начин регулисали међусобна потраживања.

На основу утврђеног чињеничног стања другостепени суд је правилно закључио да се не ради о фиктивном уговору (прикривени уговор који обезбеђује уговор о зајму, како то тврди тужила), већ је права воља уговорних страна била закључење уговора о купопродаји непокретности, што потврђује како оверено специјално пуномоћје којим је тужила овластила ГГ на закључење уговора о купопродаји непокретности, тако и начин реализације овог уговора, посебно у делу извршења уговора од стране тужене, као купца купца.

Имајући у виду напред изнето, то произлази да спорни уговор о купопродаји од 27.11.2013. године, представља правно ваљан правни посао, на основу кога је извршен пренос права својине са тужиље на тужену, као купца, која је по том основу спровела поступак легализације и пренамене земљишта и упис свог права својине на купљеним непокретностима на законит начин, а у складу са чланом 33. Закона о основама

својинскоправних односа (“Службени лист СФРЈ” бр. 6/80, ... “Сл. гласник РС” бр. 29/96 и 115/05) постала власник истих, из чега произлази да се ради о правно ваљаном правном послу, јер је исти закључен у законом прописаној форми, и није у супротности са принудним прописима, јавним поретком или добрим обичајима, чиме нису испуњени услови из члана 66. и 103. ЗОО, за његову ништавост, са којих разлога је тужбени захтев неоснован, како је то правилно закључио другостепени суд.

Приликом одлучивања, Врховни суд није ценио наводе ревизије којима се оспорава оцена изведених доказа, јер се њима заправо оспорава утврђено чињенично стање, што у поступку по ревизији није дозвољено (члан 407. став 2. ЗПП).

Са напред наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић