



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
Прев 492/2019
11.06.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца „Привредна банка Београд“ АД Београд у стечају, чији је пуномоћник Михајло Срдић, адвокат из ..., против туженог „Heta Asset Resolution“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Тијана Којовић, адвокат из ..., ради утврђења, вредност предмета спора 550.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6328/17 од 06.06.2019. године, у седници већа одржаној дана 11.06.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6328/17 од 06.06.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 4163/2016 од 28.09.2017. године, у ставу првом изреке, делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражено да суд утврди да су ништави и да не производе правно дејство: а) Уговор о купопродаји пословног простора закључен између „Хипо Зета“ ДОО Београд, као купца и „Привредна банка Београд“ АД Београд, као продавца, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду II/3 Ов. бр. .../... од 19.12.2007. године; б) Анекс 001 Уговора о купопродаји пословног објекта закључен између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд, као купца и „Привредна банка Београд“ АД Београд, као продавца, који је оверен пред Првим основним судом у Београду I Ов. бр. .../... од 18.05.2010. године; в) Уговор о дугорочном закупу непокретности закључен дана 19.12.2007. године између „Хипо Зета“ ДОО Београд, као закупадвца и „Привредна банка Београд“ АД Београд, као закупца; г) Анекс 001 Уговора о дугорочном закупу непокретности бр. ... од 19.12.2007. године, закључен дана 29.12.2008. године између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд, као закупадвца и „Привредна банка Београд“ АД Београд, као закупца; д) Анекс 002 Уговора о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, закључен дана 30.04.2009. године између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“

ДОО Београд, као закупадавца и „Привредне банке Београд“ АД Београд, као закупца; ђ) Анекс 003 Уговора о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, закључен дана 18.05.2010. године, између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд као закупадавца и „Привредна банка Београд“ АД Београд као закупца; е) Анекс 004 Уговора о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, закључен дана 25.05.2010. године, између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд као закупадавца и „Привредна банка Београд“ АД Београд као закупца; ж) Анекс 005 Уговора о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, закључен дана 20.07.2010. године између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд као закупадавца и „Привредне банке Београд“ АД Београд као закупца; з) Споразум о регулисању међусобних обавеза по основу Уговора о дугорочном закупу од 19.12.2007. године, који је закључен дана 27.12.2011. године између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд, као закупадавца и „Привредна банка Београд“ АД Београд, као закупца; и) Анекс 007 Уговора о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, закључен дана 2012. године између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд, као закупадавца и „Привредне банке Београд“ АД Београд, као закупца; ј) Анекс 008 Уговора о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, закључен дана 27.02.2013. године између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд, као закупадавца и „Привредне банке“ АД Београд, као закупца, као неоснован. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и утврђено је да су ништави и да не производе правно дејство: Центлменски уговор о намерама и уговор о иступању оснивача и преносу удела друштва са ограниченом одговорношћу од 19.12.2007. године, закључен између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ и „Хипо Зета“ ДОО Београд, као преносилаца и „Привредна банка Београд“ АД Београд, као стицаоца и Анекс 001 Центлменског уговора о намерама и уговора о иступању оснивача и преносу удела друштва са ограниченом одговорношћу од 18.05.2010. године, закључен између „Хипо Алпе-Адриа-Рент“ ДОО Београд, као продавца и „Привредне банке“ АД Београд, као купца. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом исплати износ од 804.300,00 динара на име накнаде парничних трошкова.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6328/17 од 06.06.2019. године ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у првом и трећем ставу изреке. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде благовремену и дозвољену ревизију изјавио је тужилац због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију. Оспорио је ревизијске наводе и предложио одбијање ревизије као неосноване.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11 и 55/14), и одлучио да ревизија тужиоца није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, нити битном повредом парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, на које се ревидент позива. Погрешно и непотпуно утврђено

чињенично стање, на коју указује ревидент, није прописано као ревизијски разлог одредбом члана 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Према утврђеним чињеницама, тужилац је дана 27.09.2007. године донео одлуку о закључењу уговора о продаји и дугорочном закупу (лизингу непокретности) пословне зграде у Београду, на адреси ... бр. Одлуку је образложио наводима да књиговодствена вредност непокретности износи 6.246.362,44 евра, да могућа продајна вредност реновиране зграде износи 9.300.000,00 евра. Намера руководства тужиоца је да се предметна зграда ослободи и стави у функцију, јер је закључено да се пласманом ликвидних средстава остварених продајом зграде могу остварити ефекти већи од трошкова закупа исте када се она прода лизинг компанији и од исте узме у дугорочни закуп на 15 година, с тим да после периода закупа од 15 година непокретност поново постаје власништво банке уз плаћање једнократне откупне цене. У рекапитулацији одлуке исказане су предности овакве пословне одлуке у односу на одлуку да се узме банкарски кредит на износ од 9.300.000,00 евра.

Након тога је тужилац на основу Уговора о купопродаји пословног простора од 19.12.2007. године, пренео у својину туженом пословни простор у Београду, на адреси ... број ... по уговореној купопродајној цени од 16.100.000,00 CHF. Анексом 001 предвиђено је повећање купопродајне цене за додатних 430.000,00 евра. Истог дана је између тужиоца као закупца и туженог као закуподавца, закључен уговор о закупу непокретности, чији је предмет давање у закуп непокретности у Београду, на адреси ... број Чланом 4. тог уговора предвиђено је да месечна закупнина износи 88.550,00 CHF, да месечна закупнина од 01.01.2009. године износи 136.136,58 CHF, да је тужилац у случају доцње у плаћању било ког износа дужан да за сваки дан закашњења плаћа затезну камату у складу са важећим прописима. Чланом 5. овог уговора предвиђено је да се месечни износ закупнине за све недоспеле месечне закупнине мења ако се тромесечни либор промени за више од 0,25 процентног бода, да је тромесечни либор на дан потписивања уговора износио 2,78%, да се у току трајања закупа узима либор који је важио последњег дана у месецу и да ће о свакој промени либора тужени обавестити тужиоца. Чланом 16. тог уговора предвиђено је да закуподавац нема право да прода предмет закупа за време трајања уговора о закупу. Анексом 003 Уговора о дугорочном закупу од 18.05.2010. године, уговорне стране су додале члан 8а, којим је предвиђено да ће тужилац на име гаранције одржавања уговора о закупу на снази у року који је закључен, у року од 60 дана уплатити туженом износ од 430.000,00 евра, без могућности тужиоца да тражи повраћај уплаћеног износа за време трајања и 60 дана по престанку уговора о закупу. Ако закуп престане кривицом тужиоца пре истека рока на који је закључен, тужени је овлашћен да задржи наведени износ на име накнаде и одустанице. Затим су тужилац и тужени закључили Споразум о регулисању међусобних односа по основу уговора о дугорочном закупу непокретности од 27.12.2011. године, чији је предмет регулисање међусобних односа по основу обавезе туженог да врши усклађивање закупнине у зависности од кретања индекса тромесечног либора.

На основу овако утврђених чињеница, првостепени суд је одбио тужбени захтев да се утврди да су ништави Уговор о купопродаји пословног простора од 19.12.2007. године са Анексом 001 од 18.05.2010. године, Уговор о дугорочном закупу непокретности од 19.12.2007. године, са Анексом 001 од 29.12.2008. године, Анексом 002 од 30.04.2009. године, Анексом 003 од 18.05.2010. године, Анексом 004 од 25.05.2010. године, Анексом 005 од 20.07.2010. године, Анексом 007 и Анексом 008 од

27.02.2013. године и Споразум о регулисању међусобних обавеза од 27.12.2011. године. Према оцени првостепеног суда предметни правни послови нису ништави, с обзиром на то да нису привидни, да правна конструкција „повратног лизинга“ није противна принудним прописима, да оспорени уговори имају дозвољени основ, а да предмети уговора имају дозвољене и одређене, одредиве предмете уговора и да не садрже одредбе које би за последицу имале ништавост целокупних уговора.

Одлучујући о жалби тужиоца, другостепени суд је нашао да је првостепени суд правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиоца налазећи да предметни уговори са анексима нису ништави.

По оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су одбили тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости предметних уговора.

У току поступка је утврђено да су тужилац и тужени закључили уговор о купопродаји непокретности и уговор о дугорочном закупу непокретности. Предмет уговора о купопродаји непокретности и уговора о дугорочном закупу непокретности се односи на исту непокретност, коју је тужилац најпре продао туженом и истовремено примио у закуп. Ови уговори имају могућ, допуштен и одређен предмет обавезе у смислу члана 46. Закона о облигационим односима. Кауза, односно циљ закључења предметних уговора јесте била да се отуђи непокретност и истовремено иста узме у закуп, па следи да наведени уговор има допуштен основ, у смислу члана 52. Закона о облигационим односима. Посматрано са аспекта правне конструкције, коју су парничне странке називају „повратну лизинг трансакцију“, правно дејство уговора у погледу предмета обавезе и основа, нису противни принудним прописима. Стога су нижестепени судови правилно одлучили када су одбили тужбени захтев налазећи да уговори нису ништави у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, у вези члана 46. и 52. истог закона.

Према члану 66. став 1. Закона о облигационим односима привидан уговор нема дејство међу уговорним странама. Фикција као разлог ништавости подразумева да су странке закључиле правни посао који нису хтеле. Уговор је фиктиван ако ни једна ни друга уговорна страна нису хтеле уговор да закључе, односно створен је привид закључења уговора, без стварне намере уговорних страна.

У току поступка је утврђено да су уговорне стране закључиле „повратну лизинг трансакцију“, која омогућава привредном друштву да од продаје непокретности добије ликвидно средство (новац) који може да пласира у обављање своје основне привредне делатности и тако оствари принос већи од трошкова закупнине, а да истовремено настави да користи непокретности по основу закупа. Како закључени уговори странака не садрже битне елементе банкарског кредита већ чине правну целину са правним ефектима именованих уговора, на начин на који су ови уговори насловљени, то се не ради о привидном уговору који би прикрио уговор о кредиту. Сагласно изнетом, закључењем наведених уговора није створен привид уговора о кредиту, већ је исти закључен управо са намером да учесници у правном промету прибаве ликвидна средства, да закључе уговор, који им омогућава да у датим околностима на најоптималнији начин постигну намераване економске ефекте.

Тужилац у ревизији понавља наводе које је истицао током поступка да закупнина суштински представља месечне анuitете (рату кредита) и да усаглашавање месечне закупнине према кретању референтне каматне стопе либор, која се уобичајено уговара код уговора о кредиту, предметном уговарању странака даје карактер кредитног односа. Ове наводе су нижестепени судови ценили, правилно налазећи да је уговарање усклађивања вредности закупнине са одређеним индексом уобичајено код дугорочног закупа и да је одабир критеријума усаглашавања (индекса) слободан и да зависи од воље уговорних страна.

Одредбом члана 2. Закона о финансијском лизингу („Сл. гласник“, бр.55/2003 и 61/2005) дефинисан је уговор о финансијском лизингу. Према наведеној законској одредби битан елемент овог уговора је пренос права, држања и коришћења на примаоца са свим ризицима и свим користима повезаним са правом својине. На тај начин ризик случајне пропасти ствари је на примаоцу лизинга. Супротно правилима грађанског права да ризик случајне пропасти ствари сноси власник. С обзиром да ризик случајне пропасти ствари приликом преузимања ствари на држање и коришћење није прешао на тужиоца као закуподавца, то уговору закљученом између тужиоца и туженог недостаје битан састојак уговора о финансијском лизингу да би се могао суштински сматрати таквим уговором. При томе, чињеница да је чланом 12. Уговора о дугорочном закупу непокретности уговорена обавеза тужиоца као закупца да за све време важности уговора о закупу осигура непокретност од свих ризика на пуну стварну вредност са винкулацијом полисе осигурања у корист туженог, не значи да је ризик пропасти пренет на корисника лизинга, те да се ради о симулованом уговору о финансијском лизингу. Осигурање је само економска мера којом се управља правним ризиком пропасти ствари, те није од значаја чињеница да је тужени осигуран.

Из наведеног следи да је правилано становиште нижестепених судова да уговору о купопродаји непокретности са анексима и уговор о дугорочном закупу непокретности са анексима нису привидни правни послови који прикривају пуноважни уговор са битним елементима уговора о кредиту и уговора о финансијском лизингу. При чему треба имати у виду да је одлука којом су скупштина и управни одбор тужиоца одобрили продају предметног пословног простора и узимање истог у закуп и даље на снази, а на основу којих су закључени предметни уговори који представљају реализацију дозвољене пословне политике тужиоца.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је применом члана 414. Закона о парничном поступку, одбио ревизију тужиоца као неосновану.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. Закона о парничном поступку, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова одговора на ревизију јер се не ради о трошковима потребним ради вођења парнице у смислу члана 154. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић