



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5780/2022
23.12.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА, ББ, млт. ВВ и млт. ГГ, које заступа законски заступник мајка АА, сви из ..., ..., као првих следбеника сада покојног ДД, бившег из ..., чији су пуномоћници Бранибор Јовичић и Петар Мијановић, адвокати из ..., против тужених ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Бисерка Крпић, адвокат из ... и ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Матић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости купопродајног уговора, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3233/21 од 26.01.2022. године, у седници већа одржаној дана 23.12.2022. године донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3233/21 од 26.01.2022. године и пресуда Вишег суда у Суботици П 28/21 од 26.10.2021. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Суботици П 28/21 од 26.10.2021. године примарни тужбени захтев којим се тражи да се утврди да је купопродајни уговор закључен између тужених ЂЂ и ЕЕ дана 09.02.2010. године оверен код Основног суда у Суботици Ов.2 .../... дана 16.02.2010. године ништав и да не производи правно дејство, као и да се тужени обавезу да трпе правне последице успоставе пређашњег стања у РГЗ катастар непокретности Суботица, је одбијен. Евентуални тужбени захтев да се тужени обавезу да тужиоцима солидарно исплате износ од 1.700.000 евра са каматом по каматној стопи Европске централне банке за евро почев од 01.01.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије, је одбијен. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3233/21 од 26.01.2022. године, одбијена је жалба тужилаца и пресуда Вишег суда у Суботици П 28/21 од 26.10.2021. године потврђена. Одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права, битних повреда одредаба парничног поступка и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужени су одговорили на ревизију.

Одлучујући о ревизији тужилаца у смислу члана 408. Закона парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2011 ... 18/2020 – у даљем тексту ЗПП), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужилаца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 21.06.2006. године закључен је уговор о зајму између правног претходника тужилаца, сада покојног ДД из ..., као зајмодавца и ЂЂ из ..., као зајмопримца, којим је зајмодавац позајмио зајмопримцу износ од 1.700.000 евра са роком враћања најкасније до 31.12.2009. године, без камате, али је истим предвиђено да ће после доцње зајмопримцу на уговорени износ тећи камата. Као обезбеђење враћања зајма, зајмопримац је дао зајмодавцу заложну изјаву (хипотеку) у висини примљеног износа зајма, односно 1.700.000 евра. Уговор је оверен код јавног бележника Мирјане Симовић Алексић из ... под бројем УОП: 2674/2015. Предаја новца од стране зајмодавца зајмопримцу извршена је у просторијама Хотела „...“ у ..., а предаји новца присуствовао је адвокат Ђорђе Недељков, док су ЖЖ и ЗЗ помогли ДД да новац пренесе од своје куће до Хотела „...“. Заложном изјавом овереном код Општинског суда у Новом Саду дана 07.12.2009. године тужени ЂЂ изричито, безусловно и неопозиво дозволио је да се у корист ДД, ради обезбеђења потраживања по основу напред наведеног уговора о зајму закљученог 21.06.2006. године на износ од 1.700.000 евра који дуг доспева за наплату 31.12.2009. године, успостави заложно право извршне вансудске хипотеке првог реда и то на станици за снабдевање моторних возила горивом прва фаза на ..., паркингу саграђеном на парцели .../... КО ..., ЗК уложак број ... у општини ..., као и пословном простору који се налази у оквиру неетажиране стамбено-пословне зграде саграђене на парцели број .../... КО ..., а која се налази у ..., улица Првотужени је неопозиво овластио повериоца ДД да уколико уговор о зајму не буде испоштован у року одређеном уговором, може наплатити потраживање из цене добијене продајом наведених некретнина, а у складу са вансудском продајом утврђеном у складу са Законом о хипотеци, без подношења тужбе суду. Даном 08.12.2009. године укњижена је у евиденцији непокретности наведена вансудска хипотека на згради бензинске станице уписаног у лист непокретности број ... КО ..., парцела број .../..., зграда број Пре подношења тужбе ДД је путем адвоката Милорада Кркљуша из ... доставио туженом ЂЂ опомену остављајући му рок од 30 дана да као дужник исплати означено потраживање како би се избегла продаја непокретности ради намирања. Тужени ЂЂ није исплатио потраживање у остављеном року. ДД је у Основном суду у Суботици у својству извршног повериоца дана 17.12.2015. године поднео предлог за извршење против туженог ЂЂ као извршног дужника на основу наведене заложне изјаве ради наплате износа од 1.700.000 евра, те је извршни суд одлучујући о поднетом предлогу донео решење о извршењу Ии 330/15 од 21.12.2015. године. Извршење је било предложено на целокупној имовини извршног дужника ЂЂ јавном продајом непокретности извршног дужника (станице за снабдевање моторних возила горивом и паркинг) као и пописом, проценом и продајом покретних ствари ближе наведених на страни 11 став 1

образложења првостепене пресуде. Спорним уговором од 09.02.2010. године који је закључен између првотуженог ЂЂ, као продавца и друготуженог ЕЕ као купца, продавац је продао купцу у целости без терета непокретности уписане у ЗК улошку број .../... КО ... и то ... станова који се налазе у стамбено-пословној згради у ..., ... број ... (ближе описаних у чињеничном утврђењу) и породичну стамбену зграду у ..., улица ... број ..., укупне површине 220 м² за стамбену зграду у ..., за укупну међусобно уговорену купопродајну цену од 300.000 евра. У уговору је констатовано да је купац исплатио продавцу износ купопродајне цене у целости до дана закључења уговора, што су стране потврдиле својим потписима и овером код Основног суда у Суботици. Наведени уговор оверен је пред Основним судом у Суботици дана 16.02.2010. године под бројем Ов. .../.... Уговор је приказан Министарству финансија и економије Републике Србије и Пореској управи дана 15.03.2010. године и плаћен је порез на промет апсолутних права по овом уговору у износу од 907.614,00 динара дана 07.04.2010. године. На основу уговора извршен је упис у земљишној књизи 12.04.2010. године. Иако је купопродајним уговором наведено да је купопродајна цена исплаћена до дана закључења уговора, до исплате купопродајне цене у моменту закључења уговора и до момента закључења уговора о ефективном новцу није дошло. Између браће у вези предметних некретнина није било исплата новца, јер је дана 22.05.2008. године у ... закључен уговор о купопродаји објекта између ЕЕ, као продавца, кога је заступао ЂЂ по пуномоћју и ИИ АД ... као купца, којим је продавац продао купцу и пренео на њега право својине на пословном објекту – бензинској станици ... на катастарској парцели .../... КО ... за договорену купопродајну цену од 500.000 евра. Купопродајна цена је исплаћена на тај начин што је купац исплатио део купопродајне цене од 20% односно 100.000 евра након потписаног предуговора о купопродаји са продавцем у свему према инструкцији за плаћање на име капаре, док је након потписивања уговора о купопродаји и предаји у посед непокретности купац исплатио преосталих 80% односно 400.000 евра у корист предузећа туженог ЂЂ „ЈЈ“. Овај уговор оверен је пред Општинским судом у Београду под бројем Ов. .../... од 22.05.2008. године. Даном 07.03.2007. године закључен је уговор о уступању пословног удела у трговачком друштву „КК“ ДОО ... између ДД као уступиоца пословног удела са једне стране и ЂЂ као стицаоца пословног удела са друге стране, којим је уступилац уступио стицаоцу 100% свог пословног удела у наведеном привредном друштву без терета. Закључењем уговора стицалац, овде првотужени, постао је искључиви оснивач друштва „КК“ ДОО Уговор је оверен у Загребу дана 07.03.2007. године код јавног бележника Републике Хрватске ЛЛ. Након тога, у судском регистру је извршена промена члана наведеног привредног друштва. Претходно је дана 14.04.2006. године закључен уговор о финансијском лизингу између „ЉЉ“ ДОО за услуге ..., као даваоца лизинга и „КК“ ДОО ... који је тада заступан по директору друштва ДД као примаоцу лизинга. Предмет лизинга је била јахта ... – ... купљена на основу купопродајног уговора закљученог 13.04.2006. године између ММ из ..., специјални заступник бродова НН и „КК“ ДОО Вредност лизинга утврђена је на укупан износ од 4.464.500,22 ЦХФ, а трајање уговора одређено на 121 месец од дана преузимања предмета лизинга. Уговором о приступању дугу од 04.04.2006. године закљученог између даваоца лизинга, примаоца лизинга и Хотелско-туристичко акционарског друштва ... као приступаоца дугу, приступилац се обавезао даваоцу лизинга да ступа у једнако правну обавезу према повериоцу поред примаоца лизинга и да одговара за испуњење сваке будуће његове обавезе према даваоцу лизинга. Основом овог уговора Хотелско-туристичко акционарско друштво ... дало је заложну изјаву о заснивању

заложног права извршне вансудске хипотеке у корист даваоца лизинга на некретнини зграде угоститељства у власништву Хотелско-туристичко акционарског друштва Давалац лизинга је дана 11.08.2015. године дао оверену изјаву за брисање наведеног заложног права у евиденцији непокретности. „КК“ ДОО ... коју је заступао првотужени изнајмила је предметну јахту ЊЊ након чега је иста украдена у Републици Црној Гори о чему је дана 22.10.2007. године обавештена полиција. Предметна јахта била је осигурана, те је поводом наведеног догађаја вођен поступак по тужби „КК“ ДОО ... против туженог ОО ДД ... као осигуравача и умешача на страни тужиоца „ЉЉ“ ДОО за услуге ..., те је донета правноснажна пресуда према којој је туженом наложено да тужиоцу исплати износ од 14.038.848 КН. Према изводу из Регистра привредних друштава Агенције за привредне регистре РС Хотелско-туристичко друштво ... ДОО ... активно привредно друштво, а законски заступник директор АА. Друштво са више сувласника и чланова међу којима и ДД са уделом од 0,294% али ДОО ПП ... са уделом од 98,93%, чији је директор и власник ДД са 100% удела. Према изводу из Регистра привредних друштава Агенције за привредне регистре РС РР ДОО ... брисано је из регистра са датумом брисања 04.11.2011. године, а основано 21.10.1996. године, при чему је као власник уписан ЂЂ са уделом од 100%. Непокретности које тужени ЂЂ оптеретио хипотеком у корист покојног ДД нису непокретности које је отуђио туженом ЕЕ.

Нижестепени судови су нашли да примарни тужбени захтев није основан, јер тужиоци немају оправдан интерес у смислу одредбе члана 109. Закона о облигационим односима, за утврђење ништавости купопродајног уговора закљученог између тужених због недопуштености основа. Овакав закључак нижестепени судови изводе из чињенице да правни претходник тужилаца не полаже никаква права на непокретностима које су предмет купопродаје између тужених, у ситуацији када је потраживање тужилаца обезбеђено заложном изјавом–хипотеком на другим непокретностима туженог, које нису предмет уговора између тужених. Другостепени суд сматра да уговор између тужених није фиктиван и представља разрешење међусобних имовинских односа, па околност да није било исплате купопродајне цене у време закључења уговора не утиче на пуноважност уговора.

По становишту Врховног касационог суда, нижестепени судови су због погрешне примене материјалног права, одредбе члана 109. и 66. Закона о облигационим односима, преурадили са закључком о томе да ли тужиоци имају својство заинтересованих лица за утврђење ништавости уговора о купопродаји закљученог између тужених и о томе да ли је предметни уговор ништав па је у том смислу чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 109. став 1. Закона о облигационим односима-ЗОО прописано је да на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице. Пре свега, у конкуренцији захтева за утврђење ништавости и побијања правних радњи, увек примат има уклањање из правног промета ништавог правног посла у смислу члана 103. ЗОО. Ако је правни посао закључен противно одредби члана 103. ЗОО, у циљу да се уговорна страна онемогући у наплати свог потраживања, а не у циљу да се реализује купопродаја, онда је тај уговор ништав у смислу члана 66. Закона о облигационим односима, јер није ни настао, јер права воља уговорних страна није да се закључи уговор о купопродаји, већ да се фиктивним

преносом права својине онемогући наплата потраживања повериоца из другог правног посла. Уговор који нема основ, или је недопуштен сагласно одредбама члана 51.став 1. и 2. и 52.ЗОО, је ништав. Поверилац уговорне стране, која закључује фиктиван уговор о купопродаји у циљу онемогућавања наплате доспелог потраживања, свакако је заинтересовано лице у смислу одредбе члана 109. Закона о облигационим односима. У том контексту, погрешни су закључци нижестепених судова да тужиоци могу бити заинтересована лица у смислу одредбе члана 109. ЗОО само ако полажу одређена стварна права на непокретностима које су биле предмет уговора о купопродаји, чије се утврђење ништавости тражи.

Ради правилне примене материјалног права, пропустили су нижестепени судови да потпуно утврде чињенице од значаја за утврђивање својства тужилаца као заинтересованих лица. Наиме, тужиоци, као правни следбеници ДД су повериоци дужника ЂЂ и њихово потраживање износило је на дан доспелости 31.12.2009. године 1.700.000 евра. Ради оцене да ли су правни следбеници ДД заинтересована лица, неопходно је утврдити да ли је њихово потраживање било у целости обезбеђено заложним правом на непокретностима дужника, имајући у виду да је у извршном поступку Ии.330/2015 дана 21.12.2015. године донето решење о извршењу ради наплате новчаног потраживања од 1.700.000 евра или 207.855.090,00 динара, а закључком извршитеља оглашена је прва јавна продаја хипотекованих непокретности чија је утврђена вредност 51.475.293,91 динар. У том смислу неопходно је оценити да ли је тужени у тренутку закључивања уговора о зајму и хипотеци имао непокретности на свом имену, на којима се могло конституисати заложно право које би обезбеђивало цело потраживање тужиоца.

Даље, ради оцене да ли је уговор између тужених фиктиван или је заиста закључен у циљу разрешења њихових имовинских односа, неопходно је оценити, како ревиденти основано указују, да ли су некретнине које су биле предмет уговора о купопродаји тужених, уопште могле бити предмет заложне изјаве у том тренутку и ако јесу, зашто нису биле предмет заложне изјаве и да ли је и од кавог утицаја чињеница да су тужени уговор о купопродаји закључили 09.02.2010. године, а обавеза туженог према правном претходнику тужилаца је доспела 31.12.2009. године.

Како су у конкретном случају, тужбени захтеви постављени као примарни и евентуални, а процесни смисао редоследа је у томе да следећи захтев треба да буде усвојен ако онај који је испред њега истакнут покаже се као неоснован, то је Врховни касациони суд ради правилне примене материјалног права, на основу одредбе члана 416.став 2. ЗПП, укинуо обе нижестепене пресуде којима су одбијени тужбени захтеви и за трошкове поступка и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење. У поновном поступку првостепени суд ће отклонити наведене недостатке и донети нову одлуку о тужбеним захтевима.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић