



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13818/2025
05.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., које заступа адвокат Звонко Радовановић адвокат из ..., против туженог ДД из ..., кога заступа адвокат Тијана Матић из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3168/23 од 28.02.2025. године, у седници одржаној 05.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3168/23 од 28.02.2025. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1149/21 од 24.03.2024. године, ставом првим изреке утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји од ОВ 115297/13 од 20.06.2013. године закључен између продавца пок. ЂЂ и купца туженог ДД. Ставом другим изреке тужени је обавезан да тужиоцима исплати на име трошкова износ од 705.750,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3168/23 од 28.02.2025. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1149/21 од 24.03.2023. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за досуђење трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужилаца ЕЕ из ... се бавио градњом. Имао је више градилишта. Тужени је намеравао да купи од њега стан на Гундулићевом венцу од 100м² по цени од 100.000 евра. Тужилац ЕЕ није имао довољно новца да заврши градњу па се са туженим договорио да тужени унапред плати 50.000 евра а да се та сума третира као зајам са каматом од 5% месечно. ЕЕ није могао да пружи обезбеђење за испуњење своје обавезе па су се странке договориле да се дуг обезбеди закључењем уговора о куповини и продаји куће у улици ... у Великом Мокром Лугу која је била власништво супруге ЖЖ-ЂЂ. Уговор је закључен између сада пок. ЂЂ и туженикове ћерке ИИ и оверен под Ов 62511/10 од 24.05.2010. године. Констатовано је да је цена 100.000 евра. Тужилац није испоручио уговорен стан на Гундулићевом венцу, а када је туженом вратио новац пок. ЂЂ и ИИ су 25.01.2013. године закључиле уговор Ов 11021/13 од 25.01.2013. године којим су констатовале да нису испуњене обавезе из уговора од 24.05.2010. године и да га због тога раскидају. Касније, ЖЖ је тражио од туженог позајмицу од 60.000 евра. Тужени му је позајмио 60.000 евра на рок од три месеца и на име камате да плати 10.000 евра. Зајам је обезбеђен закључењем купопродајног уговора између сада пок. Снежане и туженог. Уговор је оверен код Првог основног суда у Београду под Ов бр. 115297/2013 дана 20.06.2013. године. Купопродајна цена је означена на 60.000 евра (према главници зајма), а не према вредности куће. ЖЖ је у току поступка умро, као његови правни следбеници се јављају овде тужиоци, његова деца. Покушано је постизање договора да се кућа прода по тржишној цени и туженом исплати позајмљени новац али је тужени од тога одустао и уселио се у кућу.

При овако утврђеном чињеничном стању нижестепени судови су закључили да се у конкретном случају ради о привидном уговору о куповини и продаји који прикрива уговор о обезбеђењу обавезе супруга продавца према туженом из уговора о зајму на износ од 60.000 евра пре доспелости зајма примаоачеве обавезе. Обезбеђење датог новца од стране туженог ЕЕ вршено је на исти начин, закључењем купопродајног уговора између супруге сада пок. ЖЖ, сада пок. ЂЂ и туженикове ћерке ИИ у којем уговору је цена била опредељена према вредности стана који је тужилац првобитно требало да испоручи туженом а не према вредности куће. Осим тога, купцу није издата дозвола за упис у Службу за катастар непокретности а из одредбе члана 5. став 3. уговора произлази да ће уговор почети да производи дејство кад обе стране испуне међусобне обавезе и када сачине потврду или анекс на основу кога би купац могао да се укњижи као власник непокретности. Кућа није била уписана у Служби за катастар непокретности а био је покренут поступак легализације. Сходно томе нижестепени судови закључују да је имајући у виду одредбу члана 103. у вези члана 166. став 1. ЗОО уговор привидан, не производи правно дејство, ради се о прикривеном уговору о хипотеци који је такође ништав јер је супротан члану 13. Закона о хипотеци јер се није радило о преносу својине уместо неиспуњења доспеле обавезе а у смислу члана 27. став 1. тачк а1. Закона о хипотеци већ о преносу својине пре доспелости обезбеђене обавезе. Како прикривени уговор није допуштен у смислу члана 52. ЗОО то је исти апсолутно ништав. Стога је тужбени захтев одбијен као неоснован.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су на утврђено чињенично стање правилно применили материјално право.

Према члану 66. став 1. Закона о облигационим односа прописано је да привидан уговор нема дејство међу уговорним странама. Према члану 5. став 3. спорног уговора произилази да ће уговор почети да производи дејства кад обе стране

испуне међусобне обавезе и када сачине потврду или Анекс на основу кога би купац могао да се укњижи као власник непокретности. Правилно је закључено да уговор не испуњава ни услове да се ради о уговореној хипотеци сходно члану 13. Закона о хипотеци а у вези члана 27. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци јер пренос својине у таквом случају на хипотекарној ствари може бити предвиђен само у случају када је обезбеђење потраживања доспело, што овде није случај. Стога је правилно закључено да је предметни уговор, у смислу члана 103. став 1. ЗОО ништав, и не производи правно дејство.

Наводима из ревизије не доводи се у сумњу правилност побијане одлуке. Одређене ревизијске наводе је већ ценио другостепени суд приликом одлучивања о жалби. Истицање навода у ревизији да је суд погрешно утврдио чињенице не могу бити предмет разматрања пред Врховним судом јер према члану 407. став 2. ЗПП ревизија не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, осим у случају члана 403. став 2. овог закона, што овде није случај.

Правилна је одлука о трошковима поступка.

На основу изнетог применом члана 414. став 1. ЗПП Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић