



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5728/2018
23.05.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божицара Вујичића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Марина Стефановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Радојко Денић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1816/18 од 14.06.2018. године, у седници одржаној 23.05.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1816/18 од 14.06.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ваљеву П 25/17 од 04.01.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиле као продавца и туженог као купца, оверен код Јавног бележника Жарка Синђелића из ..., под бр.ОПУ: ...-..., 19.08.2015. године, а чији предмет су: пословни простор – једна просторија за који није утврђена делатност, у ..., површине 31 м2, број посебног дела ..., број улаза ..., који се налази у оквиру стамбене пословне зграде, зграда број ..., изграђена на кат. парц. бр. .../... уписаној у ЛН бр. ... КО ...; пословни простор – две просторије за који није утврђена делатност, у ..., површине 57 м2, број посебног дела ..., број улаза ..., који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, зграда број ..., изграђеној на кат. парц. бр. .../... уписаној у ЛН бр. ... КО ...; пословни простор – једна просторија за коју није утврђена делатност, у ..., површине 32 м2, број посебног дела ..., број улаза ..., који се налази у оквиру стамбено-пословне зграде, зграда број ... на изграђеној кат. парц.бр. .../... уписаној у ЛН број ... КО Ставом другим изреке, обавезана је тужилца да туженом на име трошкова парничног поступка плати 212.250,00 динара у року од 15 дана од пријема отправке пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1816/18 од 14.06.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена пресуда

Вишег суда у Ваљеву П 25/17 од 04.01.2018. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС"бр.72/11, 55/14), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија тужиле није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је као зајмопримац са туженим као зајмодавцем закључила 08.05.2015. године Уговор о зајму на основу којег је тужени тужили предао 125.000 евра, а тужила се обавезала да новац врати зајмодавцу у року од два месеца од закључења и овере уговора код надлежног органа. Уговором је одређено да се новац на име зајма даје без камате. Уговорне стране су се сагласиле да ће као средство обезбеђења потраживања, у катастру непокретности бити уписана вансудска хипотека на непокретностима које су у власништву тужиле као зајмопримца. Потписи уговорача су оверени од стране јавног бележника 08.05.2015. године. Предмет заложене изјаве су између осталих непокретности и непокретности – пословни простор који је предмет уговора о купопродаји чије утврђење ништавости се тражи у овом поступку. Тужила није испунила уговорну обавезу враћања зајма у року од два месеца од закључења и овере уговора и одлучила је да прода своја три локала за која се појавио само један купац са понудом да локале купи за 85.000 евра. Тужени је изразио жељу да он купи ове локале и 19.08.2015. године странке су закључиле уговор о купопродаји ових локала за цену од 85.000 евра. Уговор о купопродаји је закључен и оверен пред јавним бележником и садржи одредбу према којој је тужила сагласна да се тужени као купац на основу тог уговора може укњижити у јавним књигама као власник купљених непокретности, које су предате у посед, а на клаузули о солемнизацији у тачки 3. јавни бележник је упозорио уговораче да су дужни да поштују начело једнаке вредности узајамних давања, те да сходно томе прибаве извештај од овлашћеног лица о тржишној вредности непокретности која је предмет продаје. Купопродајна цена није плаћена тужили, јер су се странке договориле да се цена од 85.000 евра одбије од потраживања према тужили од 125.000 евра по уговору о зајму. Преостали дуг тужиле је тада био 40.000 евра. Тужени је потом тужили предао 5.500 евра и са тужиљом закључио нови уговор о зајму на износ од 45.500 евра са роком враћања од два месеца, а ово потраживање тужени је обезбедио хипотеком на једном локалу и два стана у власништву тужиле. Како тужила није вратила позајмљени новац од 45.500 евра, тужени је активирао хипотеку и на тај начин дуг тужиле према туженом намирен је у целини. Тужила тражи утврђење ништавости уговора о купопродаји од 19.08.2015. године наводећи да је реч о привидном, као и зеленашком уговору.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови применили материјално право када су одбили тужбени захтев.

По оцени Врховног касационог суда, спорни уговор о купопродаји који су странке закључиле 19.08.2015. године нема елементе привидног уговора у смислу члана 66. Закона о облигационим односима – ЗОО, као ни елементе зеленашког уговора у смислу члана 141. став 1. истог закона. У конкретном случају, овај уговор је закључен јер је тужила желела да прода своје непокретности како би новцем добијеним продајом вратила дуг који је на основу уговора о зајму од 08.05.2015. године имала према туженом. Међутим, за куповину наведених непокретности није добила понуду већу од 85.000 евра и сагласила се са туженим да њему прода ове непокретности, а у циљу намирања дуга из уговора о зајму. То значи да је новац од купопродајне цене, по договору странака, био намењен за враћање дуга из уговору о зајму, јер је тужила иначе имала намеру да ове непокретности прода у циљу враћања позајмице. Спорни уговор је закључен у законом прописаној форми за пренос права својине на непокретностима, у складу са чланом 4. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“, бр.93/2014, 121/2014, 6/2015) и то у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, са клаузулом о солемнизацији која је потписана од стране јавног бележника и уговорних страна и у којој је под тачком 3. констатовано да је јавни бележник упозорио уговараче да су дужни да поштују начело једнаке вредности узајамних давања, те сходно томе да прибаве извештај овлашћеног лица о тржишној вредности непокретности која је предмет продаје. Чињеница што купопродајна цена од 85.000 евра није предата тужили, већ су се странке споразумеле да се тај новац одбије од дуга који је тужила имала према туженом на основу уговора о зајму, не чини да је уговор о купопродаји привидан уговор који прикрива неки други уговор у смислу члана 66. ЗОО, већ је био начин регулисања дуга који је тужила имала према туженом. Овакав споразум није у супротности са начелом аутономије воље које је прописано чланом 10. ЗОО, као и начелом једнаке вредности давања из члана 15. истог закона. Посебно су неосновани наводи тужиле да је спорни уговор о купопродаји, зеленашки уговор у смислу члана 141. ЗОО. Тужила приликом закључења овог правног посла није била ни у стању нужде, нити у тешкој материјалној ситуацији коју је тужени користио да би купио од тужиле непокретности које су у очигледној несразмери са тржишном вредношћу. На овакав закључак упућује чињеница да је тужила већ имала намеру да непокретности прода, у циљу враћања дуга туженом. Осим тога, не може да се прихвати навод тужиле да је тужени користио њено стање нужде, нити да је уговор закључен због њеног недовољног искуства, лакомислености или зависности, већ је тужила била у ситуацији да није вратила позајмљених 125.000 евра у уговореном року. Туженом, који је тражио да му новац буде враћен, не може да се стави на терет да је користио стање нужде или тешку материјалну ситуацију тужиле, јер је тужила била власник и других непокретности, имајући у виду да је касније поново са туженим закључила уговор о зајму за 45.500 евра, те да је као средство обезбеђења била установљена хипотека на једном локалу и два стана у власништву тужиле. Тужени је могао да намири целокупно потраживање из уговора о зајму од 08.05.2015. године активирањем вансудске хипотеке на непокретностима тужиле што није учинио, већ се споразумео са тужилом да међусобне односе реше закључењем уговора о купопродаји у циљу смањења дуга у висини купопродајне цене. Како је уговор о купопродаји од 19.08.2015. године пуноважан правни посао, то нису испуњени услови прописани чланом 103. став 1. ЗОО за утврђење његове ништавости.

Стога су неосновани ревизијски наводи да је побијаном пресудом погрешно примењено материјално право.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа судија
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић