



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5579/2019
15.10.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Радовановић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Живорад Нисић, адвокат из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Милан Савић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца и туженог ББ, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3636/2017 од 11.05.2018. године, у седници одржаној 15.10.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужиоца и туженог ББ изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3636/2017 од 11.05.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 287/11 од 14.02.2017. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности – плаца у површини од 19а 97квм и недовршене куће на плацу у ул. ... број ... у ... закључен 23.06.2003. године између тужиоца, као продавца и туженог ББ, као купца што је тужени ББ дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности – куће к бр. .. површине 10мх12м у ул. ... у ... у ... закључен 03.06.2004. године и оверен истог датума од стране Другог општинског суда у Београду под Ов .../... између тужиоца као продавца преко туженог ГГ као пуномоћника и туженог ВВ, као купца што је тужени дужан да призна и трпи. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности – куће к бр. ... површине 10мх12м у ул. ... у ... у ... закључен 03.06.2004. године и оверен истог датума од стране Другог општинског суда у Београду под Ов .../... између тужиоца као продавца преко туженог ГГ као пуномоћника и туженог ВВ, као купца, у односу на туженог ГГ. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени ВВ да тужиоцу преда на коришћење непокретност – парцелу површине 9а 97квм и кућу к бр. ... површине 10мх12м у ул. ... у ... у ... ослобођену од свих лица и ствари. Ставом петим изреке, Виши суд у Београду се огласио апсолутно ненадлежним за поступање у делу захтева тужиоца којим је тражио да се обрише упис права својине туженог ВВ на кући у ... у ... број ... у ул. ... (сада ...) на кп. бр. .../... у површини од 10а 02квм уписаној у ЗКУЛ ... КО ..., што је тужени ВВ дужан да призна и трпи, па је тужба у том делу

одбачена. Ставом шестим изреке, обавезан је тужени ББ да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати 561.000,00 динара. Ставом седмим изреке, обавезан је тужилац да туженом ГГ на име трошкова парничног поступка исплати 187.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3636/2017 од 11.05.2018. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе туженог и тужиоца и потврђена првостепена пресуда у ставу првом, другом, трећем, четвртом, шестом и седмом изреке. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев туженог ББ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац и тужени ББ су изјавили ревизије због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 399. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14) Врховни касациони суд је нашао да ревизије нису основане.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је од ББ узео на зајам у више наврата новац о чему су сачињене признанице на рачунима са меморандумом предузећа „...“ чији је тужилац власник у периоду од 2000. до 2003. године на износ од 68.640 евра са роком враћања до 14.04.2003. године; на износ од 30.290 евра са роком враћања до 14.09.2002. године; на износ од 41.590 евра са роком враћања до 14.12.2002. године; на износ од 11.830 евра са роком враћања до 14.04.2003. године и на износ од 5.180 евра са роком враћања до 10.02.2003. године, које су потписали. Тужилац као продавац и тужени ББ, као купац су закључили неоверен уговор о продаји плаца и куће у ... у ул. ... број ... дана 23.06.2003. године такође на рачуну наведеног предузећа који су потписали. У члану 1. уговора наведено је да су се споразумели да продавац од купца добије 59.000 евра у динарској противвредности на име куповине плаца и куће на тој адреси коју обавезу је купац дужан да измири до краја 2003. године. Чланом 2. уговора је наведено да се плац величине 09а 97квм и кућа у грубој градњи на два спрата са завршеним припадајућим станом, уведеном водом у стан, струјом и канализацијом имају предати купцу моментом исплате. Чланом 3. уговора наведено је да продавац гарантује да су плац и кућа његово власништво, да поседује све потребне папире за добијање власничког листа по обављеној легализацији, а уколико се деси било која врста пропуста исти иде на терет продавца, а купац добија повраћај исплаћеног новца увећан за 50% у року од 15 дана од уоченог недостатка. Тужилац и ББ су 30.06.2003. године закључили анеск уговора од 23.06.2003. године на исти начин, односно на рачуну са меморандумом предузећа „...“ који су потписали са спецификацијом затечених ствари у стану и предатих купцу. Дана 30.11.2003. године тужилац и тужени ББ су сачинили признаницу на истом таквом рачуну који су потписали да је тужилац од туженог ББ примио 29.000 евра на име отплате прве рате за куповину куће на адреси у ул. ... број ..., ..., у основи 10x12 метара са припадајућим

станом, уведеном водом, струјом, канализацијом и два телефона и комплетним стварима у њему, плацем од 9а 97квм која кућа је у грубој градњи и има приземље и спрат са покривеним кровом, а дана 30.12.2003. године признаницу да је тужилац од туженог примио 30.000 евра што са исплаћеним износом од 29.000 евра представља коначно намирење за куповину куће по уговору од 23.06.2003. године износа од 59.000 евра.

Тужилац је специјалним пуномоћјем овереним код Петог општинског суда у Београду дана 26.03.2004. године под бројем Ов .../... овластио туженог ГГ да пред надлежним судом као његов пуномоћник потпише уговор о купопродаји и евентуални раскид уговора о купопродаји са купцем кога изабере за кућу тужиоца у изградњи површине 200квм која се налази у ул. ... број ... у ... на кп. .../... КО ... на којој је ванкњижни власник, да као његов пуномоћник прими од купца износ уговорене купопродајне цене коју утврђује на 42.000 евра у динарској противвредности и да приликом купопродаје прими 20.000 евра у динарској противвредности, а остатак новца по договору. Тужилац као продавац, кога је по наведеном специјалном пуномоћју заступао тужени ГГ и тужени ВВ као купац су закључили уговор о купопродаји непокретности оверен код Другог општинског суда у Београду дана 03.06.2004. године под бројем Ов .../... . Чланом 2. уговора је наведено да продавац продаје купцу кућу површине у основи 10х12 метара к бр. ... у ул. ... у ... саграђену на кп. .../... уписаној у ЗКУЛ број ... КО ... за укупно уговорену купопродајну цену у износу од 42.000 евра што износи 2.982.000,00 динара. Чланом 3. уговора наведено је да потписивањем уговора продавац потврђује да је примио целокупан износ купопродајне цене и да према купцу нема више никаквих потраживања. Чланом 6. уговора је наведено да је продавац дао сагласност да купац може да се укњижи као власник наведене непокретности на основу тог уговора када се за то буду стекли услови без даљег присуства и сагласности продавца. Правноснажним решењем Градске општине Звездара од 08.10.2008. године туженом ВВ је одобрена легализација изведених радова на кп. .../... КО ... у ул ... број ... у ... на изградњи стамбеног објекта спратности По+Пр+Пк у оквиру кога је формирао четири стана. У ЗКУЛ број ... КО ... је уписана као зк. тело I кп. .../... површине 10а 02квм државна својина власништво Републике Србије и као зк. тело II кућа к бр. ... у ул. ... на тој кат. парцели По+Пр+Пк која се састоји од гарсоњере број ... од 32,32квм у подруму, двособног стана број... од 50,09квм дуплекс у приземљу и поткровљу, једнособног стана број ... од 63,40квм, једнособног стана број .. од 75,20квм у поткровљу, власништво туженог ВВ.

Тужени ББ је поднео 14.07.2004. године Трећем општинском суду у Београду тужбу против тужиоца, туженог ГГ и туженог ВВ ради сметања поседа. У току тог поступка је закључено вансудско поравнање дана 05.10.2004. године да ће тужени повићи тужбу против тужиоца јер му је тужилац у јуну 2003. године предао кључеве од куће, те је још тада тужени ББ ступио у њен посед, а један примерак кључа је и даље остао код тужиоца. Решењем од 03.10.2006. године утврђено је да су тужилац, тужени ГГ и тужени ВВ дана 18.06.2004. године извршили сметање државине дограђеног и довршеног стана у два нивоа површине 45квм у кући са сигурносним улазним вратима десно од улазног степеништа гледано са куће са свим покретним стварима и онемогућили туженог ББ да користи плац од 09а 97квм на тај начин што су силом онемогућили приступ и мирну државину наведене непокретности и плаца. Решењем Окружног суда у Београду Гж 6963/07 од 15.03.2007. године преиначено је решење, па

је тужени ВВ обавезан да успостави пређашње стање, тако што ће туженом ББ предати у искључиву државину наведени стан са покретним стварима. Решењем Четвртог општинског суда у Београду И 10156/07 од 28.08.2007. године по предлогу туженог ББ као извршног повериоца је одређено извршење против тужиоца, туженог ГГ и туженог ВВ као извршних дужника. У том поступку судски вештак је у налазу и мишљењу утврдио да површина постојећег стана у два нивоа износи 60,32квм и да не одговара површини стана који је предмет извршења и нема доказа да је некад био површине 45квм. Тужени ВВ је у поседу куће од јуна 2004. године када му је тужени ГГ предао кључеве. Правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду К 7665/2010 од 11.03.2015. године тужилац је ослобођен оптужбе да је извршио кривично дело преваре, а оштећени ББ је ради остварења имовинскоправног захтева упућен на парницу. Из исказа тужиоца саслушаног у својству парничне странке утврђено је да није имао намеру да прода кућу туженом ББ, да уговор о купопродаји од 23.06.2003. године није закључен ради преноса права својине на овог туженог већ је закључен ради обезбеђења потраживања туженог ББ од кога је он претходно у више наврата узимао новац на зајам. Имао је намеру да прода кућу када је специјалним овереним пуномоћје овластио туженог ГГ да то учини.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су закључили да је уговор о купопродаји недовршене куће (који није судски оверен) закључен између тужиоца и туженог ББ од 23.06.2003. године ништав, а да је уговор о купопродаји закључен између тужиоца и туженог ВВ који је оверен 03.06.2004. године пуноважан, те да зато тужени ВВ има правни основ да користи наведену кућу, а да тужени ГГ као пуномоћник није пасивно легитимисан у овој парници.

Према члану 66. став 1. Закона о облигационим односима привидан уговор нема дејства међу уговорним странама. По ставу 2. истог члана ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други уговор важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност. По члану 103. став 1. истог закона 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.

Чланом 37 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да власник може тужбом од држаоца захтевати повраћај индивидуално одређене ствари (став 1); да власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог (став 2); право на подношење ове тужбе не застарева (став 3).

Имајући у виду да је тужилац узео на зајам новац од туженог ББ, то је и по оцени ревизијског суда, уговор о купопродаји куће који је са њим закључио закључен је у циљу обезбеђења потраживања и представља симулован уговор јер није постојала стварна намера тужиоца да ове непокретности и прода. Због тога је овакав уговор ништав према члану 66. став 1. и члану 103. став 1. Закона о облигационим односима. Стварна намера тужиоца је била да преко пуномоћника (по специјално овереном пуномоћју), овде туженог ГГ прода кућу купцу којег он изабере, а који ће му исплатити купопродајну цену у висини коју је утврдио. Тај купац је био тужени ВВ са којим је

уговор о купопродаји и закључен и оверен, па такав уговор по правилној оцени нижестепених судова производи дејство у односу на овог туженог. С обзиром да је након закључења уговора овом туженом (ВВ) правноснажним решењем надлежних органа одобрено извођење грађевинских радова на изградњи куће у оквиру кога су формирана четири стана и на којој се он укњижио као власник, због тога на основу члана 37. Закона о основама својинскоправних односа није основан захтев тужиоца којим је тражио да му овај тужени преда у посед ову непокретност.

Нису основани ревизијски наводи туженог ББ којима се указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП као и повреда из члана 361. став 1. у вези члана 187. став 1 (неуредна тужба), члана 188. став 1 (непостојање правног интереса). О овим наводима већ се правилно изјаснио другостепени суд по жалби овог туженог закључујући да је пресуда разумљива, да су у њој наведени јасни и непротивречни разлози о свим битним чињеницама, да не достављање тачне адресе парничне странке представља релативно битну повреду одредаба парничног поступка која није од утицаја на доношење законите и правилне пресуде, те да је тужилац имао правни интерес за подношење тужбе у овој правној ствари.

Нису основани ни ревизијски наводи туженог ББ да су испуњени услови за конвалидацију уговора о купопродаји с обзиром да је уговор закључен у писаној форми, да је одређен предмет уговора и купопродајна цена. Наиме, овај уговор није извршен јер није исплаћена купопродајна цена с обзиром да је закључен ради обезбеђења потраживања туженог.

Нису основани ни његови ревизијски наводи да је тужилац преклудиран у праву с обзиром да се поништај уговора може тражити у року од три године од када је уговор закључен, јер предмет тужбеног захтева у овом спору није поништај уговора већ утврђење његове ништавости.

Тужилац неосновано указује на погрешну примену правила о терету доказивања јер је у поступку пред нижестепеним судовима правилно утврђено да тужилац није доказао тврдњу да је пуномоћје за продају куће потписао под принудом или претњом. Осим тога, овим наводима се оспорава утврђено чињенично стање, што у поступку по ревизији није дозвољено (члан 398. став 2. ЗПП).

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета у складу са чланом 149. став 1. и чланом 150. став 2. ЗПП.

На основу члана 405. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа
судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић