



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев1 12/2020
25.11.2020.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужилца малолетне АА из ..., чији је законски заступник ББ и ББ из ..., чији је пуномоћник Добрица Стефановић, адвокат у ..., против туженог ВВ из ..., чији су пуномоћници Милош Марковић и Ненад Зафировић, адвокати у ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 2361/16 од 10.05.2016. године, поступајући по одлуци Уставног суда Републике Србије број Уж 5802/2017 од 18.08.2020. године, у седници одржаној 25.11.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 2361/16 од 10.05.2016. године.

Тужилама се не досуђују трошкови састава одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду број П 379/12 од 22.05.2015. године, у првом ставу изреке, је утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности – породичне стамбене зграде кућни број ... у улици ..., која се налази на катастарској парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ... са правом коришћења земљишта, закључен између сада покојног ГГ као продавца, чији су правни следбеници супруга ББ и ћерка АА и туженог ВВ као купца, оверен 28.06.2000. године у Петом општинском суду у Београду под бројем Ов .../..., што је тужени дужан да призна и трпи да уговор, као привидан, не производи правно дејство од момента закључења. Другим ставом изреке је одбијен као неоснован евентуални тужбени захтев којим су тужилце тражиле да се раскине уговор о купопродаји непокретности – породичне стамбене зграде кућни број ... у улици ..., која се налази на катастарској парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ..., са правом коришћења земљишта, закључен између сада покојног ГГ као продавца, чији су правни следбеници супруга ББ и ћерка АА и туженог ВВ као купца, оверен 28.06.2000. године у Петом општинском суду у Београду под бројем Ов .../..., због неиспуњења обавезе плаћања целокупне купопродајне цене од стране туженог, што је тужени ВВ дужан да призна и трпи да уговор не производи правно дејство од правноснажности пресуде, као правну

последницу раскида уговора. Трећим ставом изреке је обавезан тужени да тужиљама накнади трошкове поступка у износу од 820.437,50 динара, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду број Гж 2361/16 од 10.05.2016. године је одбијена као неоснована жалба туженог и потврђена је пресуда Вишег суда у Београду број П 379/12 од 22.05.2015. године у првом и трећем ставу изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиље су дале одговор на ревизију и поставиле су захтев за накнаду трошкова његовог састава.

Одлучујући о ревизији туженог Врховни касациони суд је решењем број Рев 2175/2016 од 22.12.2016. године, ревизију туженог одбацио као недозвољену.

Одлуком Уставног суда број Уж 5802/2017 од 18.08.2020. године је усвојена уставна жалба ВВ и утврђено је да је решењем Врховног касационог суда број Рев 2175/2015 од 22.12.2016. године повређено право подносиоца уставне жалбе на правично суђење из члана 32. став 1. Устава Републике Србије. Поништено је решење Врховног касационог суда Рев 2175/2016 од 22.12.2016. године и одређено да тај суд донесе нову одлуку о ревизији подносиоца уставне жалбе изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 2361/16 од 10.05.2016. године.

Одлучујући у поновном поступку по изјављеној ревизији туженог, Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11, 55/14, 87/2018, 18/2020), а који се примењује на основу члана 506. став 2. Закона о парничном поступку, јер је Врховни касациони суд претходне пресуде укинуо 05.04.2012. године. Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању између сада покојног ГГ (супруга и оца тужиља) и туженог ВВ (били су колеге на послу) је 09.06.2000. године закључен предуговор о купопродаји непокретности – зграде за становање, кућни број ... у ... улици, уписане у зкњ. уложак ... КО ..., земљишно књижно тело III, на кп број ..., којим су уговорили да ће закључити уговор о купопродаји чим се испуне услови за цену од 380.000,00 динара. У предуговору је наведено да је купац раније исплатио продавцу део цене у износу од 345.000,00 динара у оквиру ког износа му је исплаћено 15.000 ДМ на име капаре, која се урачунава у купопродајну цену, а да ће остатак бити исплаћен најкасније у року од шест месеци од закључења коначног уговора. Након тога су ГГ и тужени закључили уговор о купопродаји на коме су потписи оверени 28.06.2000. године, који је за предмет имао описану непокретност, а у којем је наведено да је продавац ванкњижни власник непокретности коју је стекао по основу уговора о

продаји Ов. бр. .../... од 15.11.1999. године. Купопродајна цена је одређена у износу од 380.000,00 динара, а у уговору је констатовано да је купац раније исплатио продавцу део цене у износу од 345.000,00 динара и да ће остатак платити у року од шест месеци од дана овере уговора, те да ће купац ући у посед најкасније до 30.06.2000. године када ће се продавац иселити. ГГ је пронађен мртав у хотелу 14.07.2000. године, а собу је изнајмио на једну ноћ претходног дана. У време купопродаје у спорној кући су живеле тужиле са покојним супругом, односно оцем, а након његове смрти тужиле су наставиле да у њој станују.

Вештачењем од стране судског вештака економско финансијске области је утврђено да је вредност предметне непокретности из уговора о купопродаји од 28.06.2000. године од 380.000,00 динара, по тада важећем курсу (1 ДМ = 23,00 YUD) износила 16.521,74 ДМ, а не 50.000 ДМ, како је то тужени изјавио, те да у том случају износ од 35.000,00 динара, који је у члану 2. уговора и члану 6. предуговора о купопродаји дефинисан као износ који је купац још дужан да продавцу исплати у року од шест месеци, представља износ од 1.521,74 ДМ (по истом курсу), односно да 35.000,00 динара по том обрачуна износи 1.521,74 динара, а не вредност од 10.000,00 ДМ како је то тужени изјавио. Применом истог курса динара у односу на 1 ДМ, купопродајна уговорена цена непокретности од 380.000,00 динара не представља износ од 50.000 ДМ, нити износ од 345.000,00 динара представља износ од 40.000 ДМ, нити неисплаћени износ од 35.000 динара представља износ од 10.000 ДМ. Вештачењем путем вештака грађевинске струке је утврђена тржишна вредност породичне куће у ... улици број ... у ... , те је утврђено да је у време продаје та вредност износила 64.458 ДМ или 1.517.724,00 динара. Уговорена вредност по купопродајном уговору од 28.06.2000. године износи 16.521,47 ДМ, а стварна вредност непокретности у то време износила од 62.000 до 65.000 ДМ. Уговорена евентуална вредност од 50.000 ДМ би била неадекватна са аспекта тржишне вредности.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је спорни уговор о купопродаји привидан (симулован) и да прикрива уговор о залози непокретности (због дуга покојног ГГ према туженом), који не испуњава услове правне ваљаности из члана 66. Закона о облигационим односима, да овакав дисимулован уговор о залози не производи правно дејство из разлога што у смислу члана 973. Закона о облигационим односима и члана 69. Закона о основама својинскоправних односа, хипотекарни поверилац не може уговором за себе да прибави право да у случају неисплате дуга намири своје потраживање стицањем и незаложене непокретности.

И по оцени Врховног касационог суда неосновано се ревизијом оспорава правилност пресуђења.

Имајући у виду утврђене чињенице и одредбе члана 103. у вези члана 66. Закона о облигационим односима, произилази да је закључени уговор о продаји спорне непокретности од 28.06.2000. године, ништав правни посао. Правилно су нижестепени судови оценили изведене доказе и извели закључак да је сада покојни ГГ дуговао туженом новац, па је из таквих побуда закључио спорни уговор којим је продао кућу у којој је становао са супругом и млдб. ћерком, овде тужилама, а коју је у циљу становања купио неколико месеци раније пре закључења овог спорног уговора. Наиме, кућа је купљена у новембру 1999. године и одмах се породица у њу и уселила, а

спорни уговор је закључен 09.06.2000. године, да би ГГ већ 13/14.07.2000. године извршио самоубиство. Да је спорни уговор био привидан правни посао произилази и из утврђених чињеница у погледу уговорене купопродајне цене из уговора која је означена у износу од 380.000,00 динара, а што прерачунато по званичном курсу 1 ДМ у односу на 1 динар износи 16.521,47 ДМ. При томе се не могу прихватити наводи туженог да је унета мања цена због смањења пореске обавезе на промет будући да се ради о неприхватљивом смањењу цена. Тужени је у поступку тврдио да је уговорена купопродајна цена била 50.000 ДМ, а да је покојном ГГ исплатио 40.000 ДМ, те остао дужан само 10.000 ДМ. Чак и ова сума од 50.000 ДМ не одговара тржишној вредности некретнине која је од стране вештака грађевинске струке процењена на износ од 62.000 до 65.000 ДМ, што би значило да је и ова сума од 50.000 ДМ неадекватна са аспекта тржишне вредности и да би и у том случају купопродајна вредност била потцењена. Тужиља тужбом није поставила захтев за поништај уговора због прекомерног оштећења, јер она оспорава правну ваљаност уговор и тражила је утврђење његове ништавости, те се ревизијски наводи који се односе на поништај уговора због прекомерног оштећења не могу прихватити, јер не одговарају нити постављеном тужбеном захтеву, нити разлозима на којима су нижестепени судови засновали своју одлуку.

Неосновано ревидент оспорава оцену доказа, указујући да нису сви изведени докази цењени, јер се тиме на посредан начин оспорава правилност утврђених чињеница, а што није дозвољен ревизијски разлог (члан 407. став 2. ЗПП). Осим тога, тужени у ревизији понавља жалбене наводе о којима се другостепени суд детаљно и јасно изјаснио.

Врховни касациони суд је размотрио и преостале ревизијске наводе туженог, али је оценио да они нису основани, па је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Тужиљама нису досуђени трошкови одговора на ревизију, јер ова парнична радња није била нужна (члан 154. став 1. ЗПП).

Председник већа-судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић