



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5097/2021
17.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Игор Комљеновић, адвокат из ..., против туженог друштва за услуге „Хиша плус“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Даница Радивојевић, адвокат из ..., ради утврђења и чинидбе, одлучујући о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5238/20 од 21.04.2021. године, у седници одржаној дана 17.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиље, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5238/20 од 21.04.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 3303/19 од 21.02.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о промету непокретности закључен између туженог као купца и тужиље као продавца, оверен пред Првим основним судом у Београду дана 11.08.2021. године под Ов 12376/2011, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се тужени обавезе да јој исплати износ од 626.316 евра у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 15.07.2013. године, као дана подношења тужбе па до исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, тужиља је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 907.500,00 динара, са законском затезном каматом од дана када се стекну услови за извршење до дана исплате.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 5238/20 од 21.04.2021. године, ставом првим изреке, одбио као неосновану жалбу тужиље и потврдио пресуду Вишег суда у Београду П 3303/19 од 21.02.2020. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Тужени је доставио одговор на ревизију захтевајући трошкове ревизијског поступка.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП-а, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни повреде из става 1. тог члана Закона, пред другостепеним судом, која би могле да утичу на доношење законите и правилне одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, између туженог, као зајмодавца и компаније „Колинг“ а.д. из Београда, као зајмопримца, чији је заступник тада био ББ, сада покојни отац тужиле, 11.02.2010. године закључен је уговор о бескаматном зајму у износу од 1.000.000 евра, којим је уговорено да ће законска затезна камата бити обрачунавана у случају невраћања позајмице до 30.11.2010. године. Као средство обезбеђења потраживања туженог по том уговору, на непокретности у улици ... у ..., саграђеној на к.п. бр. ... и уписаној у Лист непокретности број ... К.О. ..., као својина тужиле, у корист туженог, као зајмодавца је конституисана хипотека. У име тада малолетне тужиле, заложну изјаву оверену код Другог општинског суда у Београду под бројем Ов 13347/10 од 11.02.2010. године, дала је њена законска заступница, мајка ВВ. Оверевању заложне изјаве претходило је доношење решења Градског центра за социјални рад – Одељење Савски венац број 57240-95/10 од 08.02.2010. године, којим је замењено претходно донето решење истог органа број 57240-805/09 од 02.07.2009. године, а којим је одобрен је упис хипотеке на вишесобном стану број ... на улазу куће кућни број ..., улаз лево гледајући из улице ..., која је власништво малолетне АА из ..., а у корист „Хиша плус“ д.о.о. из Београда. У образложењу тог решења, између осталог, је наведено да компанија „Колинг“ има значајну имовину у земљишту за стабилну изградњу на профитабилним локацијама у Београду, а ради изградње на ексклузивним локацијама користи банкарске кредите, да су родитељи малолетне АА, ББ и ВВ, савесни и одговорни родитељи који настоје да заштите њена права и интересе и да ће изградњом објекта у ..., у улици ... (за коју сврху се кредит и подиже и због чега је требало уписати хипотеку на АА имовини), АА добити стан и акције у хотелу, чиме ће се њена укупна имовина увећати, па је стручни тим донео закључак да је сагласан да се на имовини малолетне АА упише хипотека у корист „Хиша плус“ д.о.о. Београд, пошто је процењено да тиме нису угрожени њени интереси. На основу наведене заложне изјаве, решењем РГЗ – СКН Београд 2, број 952-02-1761/10 од 08.03.2010. године, у корист туженог, као зајмодавца по уговору о зајму од 11.02.2010. године, дозвољен је упис хипотеке првог реда на непокретностима у својини тада малолетне тужиле, у ..., у улици ... постојећој на к.п. бр. ... и уписаној у Лист непокретности број ... К.О. ... Зајмопримац до 30.11.2010. године, како је било уговорено уговором о зајму, позајмицу није вратио, па му се тужени обратио опоменом од 09.12.2010. године, обавештавајући га да је хипотека постала извршна. Опомену исте садржине тужени је доставио непосредно дужнику, компанији „Колинг“ а.д. Београд, тужилци као власници заложене непокретности и ВВ, мајци тужиле и њеној законској заступници. У циљу решавања проблема насталог неблагоприятним измирењем предметне позајмице, законска заступница тада малолетне тужиле, њена мајка ВВ је код Првог основног суда у Београду, 11.08.2011. године под бројем I Ов 123767/11, оверила изјаву којом се

одрекла права доживотног подуживања на zaloженој непокретности имајући у виду да је тужилин отац, ББ, у међувремену преминуо. Уговором о промету непокретности закљученим дана 11.08.2011. године и овереним пред Првим основним судом у Београду под бројем I Ов 123767/11, између туженог као стицаоца и тужиле, као власника непокретности, у преамбули је констатовано да је уговором о зајму који су дана 11.02.2010. године закључиле уговорне стране „Хиша плус“ д.о.о. Београд и компанија „Колинг“ а.д. Београд, уговорено конституисање заложног права-хипотеке на непокретности у ... у улици ..., власништво тужиле, а уз сагласност надлежног Центра за социјални рад по решењу од 08.02.2010. године. Даље је наведено да је уговором о зајму одређено да хипотека постаје извршна дана 01.12.2010. године уколико до тада зајмопримац не врати зајмодавцу укупан износ зајма од 1.000.000 евра и да уговорна обавеза није извршена до 01.12.2010. године, па је хипотека постала извршна. На основу одредбе члана 1. тог уговора уговорено је да је предмет тог уговора пренос права својине на непокретности која је предмет хипотеке уместо испуњења дуга. У члану 6. уговора наведено је да је стицалац сагласан да ће ако преносилац до 31.12.2012. године, врати зајмодавцу (стицаоцу) примљени зајам са каматом у укупном износу од 1.500.000 евра и буду испуњене обавезе преузете уговором о извођењу радова на одржавању од стране предузећа „Хумска“ д.о.о. из Београда, наведене у последњем ставу преамбуле, сачинити нови уговор којим ће пренети право власништва на предметној непокретности из овог уговора на преносиоца (тужилу). Уговором о продаји непокретности закљученим и овереним пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов I бр. 94088/2012 од 25.05.2012. године, тужени је привредном друштву „Нимакс“ д.о.о. Београд, продао као ванкњижни власник, непокретност која је била предмет уговора о промету непокретности закљученог са тужилом дана 11.08.2011. године, за купопродајну цену од 1.650 евра, коју чини износ из члана 6. уговора о промету непокретности, односно 1.500.000 евра увећан за износ од 150.000 евра, који представља испуњење обавезе преузете уговором о извођењу радова на одржавању од стране предузећа „Хумска“ д.о.о. из Београда. Тужбени захтев тужиле за утврђење ништавости уговора о промету непокретности од 11.08.2011. године, закљученог између парничних странака, заснива се на чињеници да је то зеленашки уговор који је закључен коришћењем стања нужде и тешких материјалних прилика на страни зајмопримца и на страни његовог гаранта као даваоца заложне изјаве, а ту чињеницу тужиле није доказала.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применом правила о терету доказивања прописаном у одредбама члана 228. – 231. ЗПП-а закључили да је тужбени захтев тужиле неоснован, јер она није доказала зеленашку природу предметног уговора, у смислу одредбе члана 141. Закона о облигационим односима, као основ за примену одредбе члана 103. став 1. истог закона.

Одредбом члана 141. став 1. ЗОО прописано је да је ништав уговор којим неко, користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем другог, његовим недовољним искуством, лакомисленосту или зависносту, уговори за себе или за неког трећег корист која је у очигледној несразмери са оним што је он другом дао или учинио или се обавезао дати или учинити.

Управљање имовином детета прописано је одредбом члана 192. Породичног закона, тако што родитељи имају право и дужност да управљају имовином детета коју оно није стекло радом (став 2). Непокретност која је предмет уговора о промету непокретности закљученог између парничних странака дана 11.08.2011. године тужиле

није стекла радом, него уговором о поклону III/1 Ов 3170/03 од 07.11.2003. године и анексом тог уговора закљученим под бројем II/1 Ов 643/05 од 25.03.2005. године. Располагање непокретном имовином и покретном имовином велике вредности родитељи могу предузимати само уз претходну или накнаду сагласност органа старатељства, јер је тако прописано одредбом члана 193. став 3. Породичног закона.

Накнадни уговор прописан је одредбом члана 27. став 1. Закона о хипотеци („Службени гласник РС“ бр. 115/2005... 83/2015), тако што је то посебан уговор између хипотекарног повериоца и власника непокретности, закључен по доспелости обезбеђеног потраживања у форми предвиђеној чланом 10. став 1. тог закона (у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене – солемнизоване исправе), а којим може да се уговори, између осталог под тачком 1. делимични или потпуни пренос права својине, односно другог стварног права на предмету хипотеке на повериоца уместо испуњења дуга.

У конкретном случају, предметни уговор о промету непокретности закључен између парничних странака 11.08.2011. године, представља накнадни уговор којим је уговорен потпуни пренос права својине на повериоца, уместо испуњења дуга, на начин прописан одредбом члана 27. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци. Да би уговор био зеленашки треба да испуњава услове и то: да постоји очигледна несразмера између онога што једна страна добија и онога што уговором даје; да је искоришћени пристао на несразмеру у давањима у стању нужде, лакомислености, недовољног искуства или зависности; да је лице које користи стање нужде друге стране знало или морало да зна да се друга уговорна страна налази у таквом стању нужде, односно да је лакомислено, да нема искуства или да је у положају зависности. Тужила није доказала ниједну чињеницу законом прописану као услов за постојање зеленашког уговора, а била је дужна на основу одредбе члана 228. ЗПП-а. То што је тужени трећем лицу непокретност која је била предмет уговора о промету непокретности закљученог између парничних странака 11.08.2011. године, продао по вишој цени него што је било његово потраживање према тужили обезбеђено хипотеком на тој непокретности, није битна чињеница за оцену ништавости предметног уговора, као зеленашко-правног посла. Евентуална несразмера међусобних давања код теретних правних послова је само један од кумулативно прописаних услова одредбом члана 141. ЗОО за постојање зеленашког уговора, а пошто тужила није доказала постојање субјективних околности (стање нужде, тешко материјално стање, недовољно искуство, лакомисленост или зависност), произлази да се неосновано позвала на ништавост предметног правног посла.

Неосновани су наводи ревизије тужиле да је побијана пресуда заснована на погрешном тумачењу одредбе члана 27. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци. Супротно тим наводима ревизије, цитирана одредбом је правилно примењена, имајући у виду да предметни уговор о промету непокретности закључен између парничних странака 11.08.2011. године, по својој правној природи јесте накнадни уговор прописан одредбом члана 27. став 1. тачка 1. Закона о хипотеци, пошто је закључен по доспелости обезбеђеног потраживања, у форми предвиђеној чланом 10. став 1. тог Закона, а којим је уговорен потпуни пренос права својине на предмету хипотеке на повериоца, уместо испуњења дуга. Тај уговор закључен је у очигледној намери избегавања јавне продаје непокретности која је била власништво тужиле, имајући у виду да је тужени као поверилац, свакако имао право продаје непокретности тужиле оптерећене хипотеком, ради намирања свог потраживања. Дакле, закључење

предметног уговора је био избор тужиље која није доказала да је њена сагласност за закључење предметног правног посла последица субјективних околности које су у одредби члана 141. став 1. ЗОО прописане као услов за постојање зеленашког уговора.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета на основу одредбе члана 153. став 1. и 154. ЗПП-а.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у ставу првом изреке донео на основу одредбе члана 414. став 1. ЗПП-а.

Одлуку о трошковима ревизијског поступка садржану у ставу другом изреке, Врховни касациони суд је донео на основу одредбе члана 154. у вези члана 165. став 1. ЗПП-а, пошто трошкови ревизијског поступка туженом нису били потребни.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић