



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 7846/2022

22.02.2023. године

Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Топлица Младеновић, адвокат из ..., против туженог ГПП „Маркос Градња“ ДОО из Горњег Милановца, чији је законски заступник ББ из ..., кога заступају пуномоћници Раденко Лазић и Данијела Алексић, адвокати из ... и умешача на страни туженог ВВ, ГГ и ДД сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Данијела Алексић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1353/21 од 24.09.2021. године, у седници одржаној дана 22.02.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1353/21 од 24.09.2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Крагујевцу П 5658/11 од 17.09.2013. године, ставом 1. изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди према туженом и умешачима на страни туженог да је по основу уговора о купопродаји станова и пословних простора у изградњи закљученог и овереног код Општинског суда у Крагујевцу под Ов бр.11293/2007 дана 12.09.2007. године, власник непокретности са делом поседа 1/1 и то конкретно означена два пословна простора - локала у приземљу и четири стана са припадајућим гаражним местима, ближе описана овим ставом изреке, сви у стамбено-пословној згради у улици ... бр. .. уписаној у ЛН ... КО Крагујевац 1. Ставом 2. изреке, тужба тужиле је одбачена у делу тужбеног захтева којим је тражила да се утврди да су ништави уговори о купопродаји непокретности које су умешачи закључили са туженим оверени код Општинског суда у Рашкој под: Ов бр.2973/09, Ов бр.2974/09, Ов бр.2975/09 и Ов бр.2972/09 сви од 04.12.2009. године и Анекса1 Уговора о купопродаји пред Основним судом у Краљеву под Ов бр.391/2010 од 23.02.2010. године, те да се наложи брисање укњижбе њиховог права својине на описаним непокретностима, а упис у корист

тужиље у ЛН бр. .. КО Крагујевац 1. Ставом 3. изреке, тужиља је обавезана да туженом накнади трошкове поступка у износу од 247.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1353/21 од 24.09.2021. године, ставом првим изреке, укинута је наведена првостепена пресуда у ставовима 1. и 3. изреке. Ставом другим изреке, одбијен као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се према туженом утврди да је она на основу уговора о купопродаји станова и пословног простора у изградњи, закљученог и овереног код Општинског суда у Крагујевцу под Ов бр.11293/07 дана 12.09.2007. године, власник следећих непокретности са уделом поседа од 1/1 и то: пословног простора - локала у приземљу означеног у главном пројекту ознаком 1 који одговара посебном делу броја 17 корисне површине 46 м² као посебан део зграде број 3, пословног простора - локала у приземљу означен у главном пројекту ознаком 1 који одговара посебном делу броја 17 корисне површине 31 м² уписан као посебан део зграде број 3, стана број 1, корисне површине 60 м², на другом спрату, коме припада гаражно место под бр.4 површине 12,50 м², уписан као посебан део зграде број 3, стан број 4 корисне површине 59 м² на другом спрату, коме припадају два гаражна места број 1 и број 2 оба површине 12,50 м² уписан као посебан део зграде број 3, стан број 1 корисне површине 42 м² на другом спрату коме припада гаражно место број 3 површине 12,50 м², уписан као посебан део зграде 3 све у оквиру стамбено-пословне зграде изграђене на кат. парцели .. у Крагујевцу у улици ... број .., уписане у ЛН .. КО Крагујевац 1, као објекат са одобрењем за изградњу, површине у основу 789 м², као и гаража број 2, 3. и 4. површине од по 12,50 м² које се налазе у ламели бр.1 локала бр.2, што су тужени и умешачи на страни туженог, дужни да признају и дозволе тужиљи да упише своје право својине на наведеним непокретностима и промену у наведеном ЛН код РГЗ СКН Крагујевац. Ставом трећим изреке, тужиља је обавезана да туженима на име накнаде трошкова поступка исплати 321.000,00 динара.

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

Тужени и умешачи на његовој страни су поднели одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...18/20) који се у овом парничном поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена на основу члана 402. став 2. тачка 3. ЗПП, али да није основана.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а нису основани ревизијски наводи да је другостепени суд прекорачио тужбени захтев јер евентуална правна оцена јачег правног основа не представља прекорачење тужбеног захтева из члана 393. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању предузећу „Београд 80“ ДОО из Рашке (према коме је у току овог парничног поступка отворен стечај) решењем о одобрењу за изградњу надлежног органа управе од 07.06.2005. године одобрена је изградња стамбено-пословног простора на кат. парцели бр. .. КО Крагујевац1 у ул. ... бр. ... На основу наведеног одобрења парцела је припремљена за изградњу, али изградња зграде није била започета. Између предузећа „Београд 80“ ДОО из Рашке, чији је законски заступник ЕЕ и Агенције за промет непокретности „Мир“ из Крагујевца, коју је заступао сведок ЖЖ

(супруг тужиле) 25.08.2006. године је закључен уговор о уређивању међусобних односа оверен истог дана у Општинском суду у Крагујевцу под Ов бр.8866/06. Одредбом члана 1. констатовано је да је добијено одобрење за градњу, а чланом 2. да је ЖЖ за добијање овог одобрења уложио новчана средства о чему поседује признанице, те да му се та новчана средства признају као учешће у изградњи наведеног стамбено-пословног објекта из члана 1. уговора. Чланом 3. уговорачи су се сагласили да искључиво право продаје наведеног стамбеног и пословног простора како у предпродаји тако и у продаји, има ЖЖ као власник Агенције „Мир“. Чланом 4. је одређено да он може продати станове или пословни простор из става 1. овог члана у вредности од 300.000 евра и да тако добијеним средствима може да располаже самостално до коначног обрачуна. Законски заступник „Београда 80“ ДОО Рашка ЕЕ је на основу овереног пуномоћја од 10.12.2004. године, овластио ЖЖ да у име и за рачун овог предузећа закључи уговоре, потпише и овери потписе на уговору, прими цену и изда одговарјућу потврду за купопродају стана или уговора о заједничкој изградњи предметне зграде. На основу наведеног пуномоћја, између предузећа „Београд 80“ ДОО Рашка као продавца кога је заступао пуномоћник ЖЖ и тужиле АА као купца, закључен је уговор о купопродаји непокретности који је оверен код Општинског суда у Крагујевцу под Ов бр.11293/07 од 12.09.2007. године, а предмет уговора су спорни станови, локали и гараже који се налазе у пословно-стамбеној згради у улици ... број .. на кат. парцели број .. КО Крагујевац 1. Истим уговором се продавац обавезао да ће купцу предати наведене непокретности најкасније у року од 24 месеца од почетка пријаве градње 03.10.2006. године и то по систему „кључ у руке“. Пуномоћник ЖЖ је обавестио законског заступника продавца ЕЕ о продаји непокретности у ул. ... бр. ..., препорученом пошиљком од 01.09.2007. године, а овај му је 14.09.2007. године опозвао дато пуномоћје. Предузеће „Београд 80“ ДОО Рашка, је уговором овереним код Општинског суда у Крагујевцу под Ов бр.8166/06 од 04.06.2008. године, пренело право својине на предметној непокретности „Маркос Градњи“ ДОО Горњи Милановац - овде туженом. Овим уговором о заједничком финансирању и изградњи наведеног стамбено-пословног простора, уговорачи су удружили средства ради стицања права на заједнички грађеном објекту тако да туженом припадне идеални удео од 82% а предузећу „Београд 80“ идеални удео од 18%. Судски овереним Анексом овог уговора закљученим и овереним под Ов бр.4322/08 12.06.2008. године, предузеће „Београд 80“ продало је свој удео од 18% туженом за укупан износ од 375.000 евра у динарској противвредности на дан плаћања, а који удео је ближе прецизиран и описан Анексом 3 судски овереним 31.07.2009. године. Увидом у ЛН .. КО ... од 01.07.2010. године утврђено је да је на кат. парцели бр. .. као носилац права коришћења са уделом 1/1 уписан тужени а да су у листу „Б“ на посебним деловима зграде као власници са уделом од 1/1 уписани ВВ, ГГ и ДД, умешачи на страни туженог. Оценом исказа умешача ГГ утврђено је да је приликом закључења предуговора о куповини стана са „Београдом 80“ у лето 2007. године, исплатио његовом законском заступнику ЕЕ износ од 30.000 евра, а по изградњи стана још 20.160 евра те да су му и умешачи ДД који је купио два стана са гаражним местима, а ВВ два локала, исплатили по 30.000 евра, па је овај у његовом присуству и присуству ДД исплатио ЖЖ, који је тада потписао признаницу о пријему тог новца. Признаницу од 05.10.2007. године о пријему 88.000 евра, потписао је сведок ЖЖ и истог дана је оверио у суду изјаву којом је потврдио да је од ЕЕ примио тај износ на име враћања дела дуга по основу заједничких улагања. Правноснажном пресудом Основног суда у Крагујевцу К

415/11 од 20.03.2007. године, окривљени ЕЕ, ослобођен је од оптужбе да је извршио продужено кривично дело злоупотребе овлашћења у привреди из члана 238. став 2. у вези става 1. тачка 4. КЗ у вези члана 61. КЗ, док је оштећена АА, упућена на остваривање имовинскоправног захтева у парници. Окривљени је ослобођен јер изведеним доказима нису несумњиво потврђени наводи оптужнице да је оштећена претрпела штету за купљене непокретности од 09.10.2007. године које јој нису пренете у својину и државину јер није доказано да је исплатила на руке оштећеном ЖЖ на име купопродајне цене 300.051 евра, нити да је наведени износ уплаћен на рачун предузећа „Београд 80“. Оценом исказа сведока ЖЖ, утврђено је да је тачно да је потписао признаницу о пријему износа од 88.000 евра али је негирао да је тај износ заиста примио, а није могао да објасни због чега је издао признаницу о пријему тог новца и оверио је у суду. Оценом исказа тужиле и овог сведока (њеног супруга) утврђено је да је тужилца у својству купца закључила судски оверен купопродајни уговор од 12.09.2007. године са продавцем предузећем „Београд 80“ ДОО из Рашке, којег је он заступао по овереном пуномоћју. Међутим, тужилца није пружила доказе да је исплатила уговорену купопродајну цену за купљене непокретности по наведеном уговору, нити доказе да је у то време поседовала новчана средства у том износу као своју посебну имовину. На основу судски оверених уговора умешачи су се уписали у катастру непокретности као власници неких од предметних станова и локала, а правноснажном пресудом је одбијен тужбени захтев тужиле за иселење умешача ВВ из купљене непокретности и предају њој у посед.

Према становишту нижестепених судова тужбени захтев није основан с обзиром да применом правила о терету доказивања из члана 231. ЗПП, тужилца није доказала круцијалну чињеницу да је продавцу исплатила купопродајну цену за предметне непокретности, па се због тога не може сматрати купцем истих у смислу члана 454. Закона о облигационим односима (ЗОО). Следом тога су закључили да без обзира на то што је купопродајни уговор закључен и судски оверен на основу писменог пуномоћја продавца датог сведоку ЖЖ, да овај купопродајни уговор не производи правно дејство пошто се ради о фиктивном уговору. Због тога тужилца нема законског основа за тражени упис свог права својине у катастру непокретности на предметним локалима и становима са гаражним местима, на којима су се у катастру уписали умешачи као власници истих (на основу судски оверених купопродајних уговора).

Врховни касациони суд у потпуности прихвата изложено правно становиште нижестепених судова јер је засновано на правилној примени материјалног права. Како тужилца није доказала одлучну чињеницу да је исплатила купопродајну цену за предметне непокретности, то што је закључила купопродајни уговор са својим супругом као пуномоћником продавца по раније датом пуномоћју, води закључку на злоупотребу пуномоћја за закључење „празног“ уговора који је као такав фиктиван и ништав у смислу члана 66. став 1. ЗОО, без обзира што је закључен у форми потребној за промет непокретности у смислу члана 455. ЗОО.

Ревизијски наводи тужиле којима истиче да су у побијаној пресуди изостале материјалноправне норме за оцену фиктивности наведеног судски овереног купопродајног уговора и закључка о његовој ништавости пошто фиктивни односно привидни уговор представља правни посао који не садржи истинску вољу уговорача за настанак облигације, насупрот њеној вољи да га закључи, не утичу на правилан закључак о фиктивности наведеног уговора у смислу цитиране законске одредбе. Будући да је за пуноважност

изјављене воље потребно да постоји сагласност воља и изјава уговорних страна (да су закључиле уговор) а у конкретном случају изјава постоји али недостаје стварна воља за закључење таквог правног посла.

Преосталим ревизијским наводима тужиле којима се оспорава оцена терета доказивања битних чињеница као погрешна уствари се напада чињенично стање као погрешно и непотпуно утврђено, из ког разлога се на основу члана 407. став 2. ЗПП, ревизија не може изјавити.

Из изложених разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП, је одлучено као у изреци пресуде.

Председник већа – судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић