



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24808/2023
24.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа пуномоћник Лазар Ј. Маловић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., коју заступа пуномоћник Биљана Коцан, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/22 од 15.12.2022. године, у седници одржаној 24.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/22 од 15.12.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 333/2019 од 08.06.2022. године, ставом првим изреке, тужбени захтев је усвојен. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав уговор о купопродаји непокретности оверен у Првом основном суду у Београду Ов .../... од 06.01.2010. године, између тужиље, као продавца и тужене као купца, некретнина уписаних у лист непокретности број ... КО ... и то породичне стамбене зграде у улици ... број ... у ..., саграђене на кп. бр. ... површине 51 м², са земљиштем уз објекат површине 1 ар и 03 м² или укупне површине 1 ар и 54 м² и да такав не производи правно дејство. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог за одређивање привремене мере којом је тражено да се забрани било какво располагање непокретностима наведеним у претходном ставу изреке и то продајом, закупом, реновирањем, изградњом, доградњом а све до окончања овог поступка. Ставом четвртим изреке, тужена је обавезана да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 380.320,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/22 од 15.12.2022. године, ставом првим изреке жалба тужене је делимично усвојена, а делимично одбијена, па је првостепена пресуда преиначена у делу одлуке о трошковима поступка (став четврти изреке) тако што је снижена накнада трошкова парничног поступка на износ од 364.500,00 динара, док је у погледу одлуке о главној ствари (став други изреке)

првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 - други закон) и утврдио да ревизија тужене није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. ЗПП, указивањем у ревизији да је одлучено о захтеву о коме је раније правноснажно пресуђено, наводима да је у поступку који је вођен пред Основним судом у Руми П 3536/10 правноснажно одбијен тужбени захтев тужиље за поништај предметног уговора о купопродаји непокретности и да су у том поступку судови решили претходно питање о непостојању разлога за апсолутну ништавост предметног уговора. Наиме, правноснажност се односи само на део пресуде којим се одлучује о основаности захтева, а не и на оне делове којима се даје образложење за дату одлуку, односно правноснажна постаје само одлука о основаности тужбеног захтева садржана у изреци пресуде, а не и разлози и ствови суда о чињеничном и правном основу спора који представљају разлоге за доношење одлуке и садржани су у њеном образложењу. У наведеном предмету Основног суда у Руми П 3536/10 одлучено је о тужбеном захтеву за поништај предметног уговора о купопродаји непокретности, па нема идентитета односно истоветности тужбеног захтева као у овој парници.

Према утврђеном чињеничном стању тужиља и мајка тужене ВВ, као дугогодишње познанице су се у току 2008. и 2009. године интензивно дружиле, посећивале и одржавале пријатељске односе и у том периоду тужиља је од мајке тужене позајмила најпре износ од 20.000 евра, а затим у више наврата неколико мањих новчаних износа. До краја 2009. године, тужиља није била у могућности да врати зајам због чега је намеравала да прода породичну стамбену зграду у улици ... број ... у ... или да је пренесе зајмодавцу ВВ у својину, како би у случају да предметни зајам не буде враћен зајмодавац из њене вредности наплатила своје потраживање. Тужиља је право својине на наведеној непокретности стекла на основу брачне тековине која је утврђена судским поравнањем закљученим између тужиље и супруга пред Општинским судом у Руми под бројем П 559/09. Тужиља је дана 29.12.2009. године, закључила споразум о међусобном дужничко-поверилачком односу са зајмодавцем ВВ, као повериоцем којим је регулисано питање дуга у износу од 77.400 евра, који је настао током 2009. године сукцесивним узимањем позајмица за личне потребе. По споразуму тужиља се као дужник обавезала да ће дуг исплатити повериоцу најкасније до краја фебруара 2010. године, а у случају протеча овог рока и неизмирења дуга уговорне стране ће своје међусобне односе решити новим уговором. Поред тога, споразумеле су се да ће дужник ради обезбеђења наплате потраживања повериоца из овог уговора дати изјаву којом дозвољава забележбу забране отуђења и оптерећења непокретности дужника која се води у ЗКУЛ ... КО ..., а која представља непокретност кућу број ..., у улици ... у ... на кп бр ..., а дужник се обавезала да непокретност наведену у споразуму стави у промет

ради продаје и исплате дуга повериоцу, те је својим потписом на споразуму овластила повериоца да у њено име може вршити продају напред наведене непокретности по цени од 150.000 евра. Наведени споразум су потписале зајмодавац ВВ, као поверилац и тужила као дужник. Крајем 2009. године, ВВ је била нарушеног психичког здравља па је о условима враћања предметног зајма тужила даље преговарала са њеном ћерком, овде туженом. Пре доспелости дуга по основу зајма (крај фебруара 2010. године) дана 05.01.2010. године, закључен је између тужиле као продавца и тужене као купца предметни уговор о купопродаји непокретности уписане у ЗКУЛ број ... КО ..., која се састоји од куће број ... и једне зграде у улици ... у ... на кп бр ... површине 1 ар и 54 м2. У члану 2. уговора је констатовано да је продавац од стране купца у целини исплаћен за уговорену купопродајну цену која представља дуг тужиле према ВВ из .. – мајци купца из овог уговора. Уговором је потврђено да је купац упознат са чињеницом да је предметна непокретност оптерећена забраном отуђења и оптерећења исте до намирења потраживања према ВВ из ..., а која забележба је извршена на основу оверене изјаве продавца пословни број Ов .../... од 28.12.2009. године у Општинском суду у Руми. Уговором је потврђено да је купац у целости измирио дуговање продавца према ВВ на који начин је извршена исплата уговорене купопродајне цене продавцу те да по том основу нема више никаквих потраживања и констатовано да купац ступа у посед непокретности одмах по закључењу уговора, те да продавац дозвољава купцу да се без њеног даљег питања може у земљишним и катастарским књигама укњижити као власник предметне непокретности. Наведени уговор је потписан од стране тужиле и тужене, потписи оверени 06.01.2010. године у Основном суду у Београду под Ов .../... . Дана 01.02.2010. године, ВВ је дала изјаву да је у целини измирена у свом потраживању према тужили, која је оверена у Основном суду у Сремској Митровици, Судска јединица Рума, под бројем Ов .../... . Након тога 14.05.2011. године, између тужене, као продавца и ГГ и ДД, као купаца закључен је уговор о купопродаји предметне непокретности и у листу непокретности број ... КО ... купци ГГ и ДД су уписани као носиоци права својине на кући број ... и згради у улици ... у ... на кп бр ... КО

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев и утврдили да је предметни уговор о купопродаји непокретности, закључен између парничних странака апсолутно ништав правни посао, јер је закључен у циљу стицања права својине на непокретности којом је претходно обезбеђен дуг по основу зајма за случај неиспуњења обавезе зајмопримца, а што представља недопуштен правни основ у смислу чланова 51. и 52. Закона о облигационим односима. Поред тога, наведни уговор о купопродаји је привидан правни посао и не испуњава услове правне ваљаности (члан 66. став 1. ЗОО) јер није било стварне воље уговарача да закључе уговор о купопродаји, већ је усмерен на пренос права својине на тужену, као вид измирења обавезе тужиле према мајци тужене пре доспелости потраживања из уговора о зајму. Уговор такође не садржи јасно одређену купопродајну цену, нити податке помоћу којих би она могла бити одређена те нема правно дејство у смислу одредбе члана 462. став 1. ЗОО.

По оцени Врховног суда становиште нижестепених судова засновано је на правилној примени материјалног права.

Према члану 66. Закона о облигационим односима привидан уговор нема дејство међу уговорним странама, али ако привидан уговор прикрива неки други

уговор тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност. Привидност уговора не може се истицати према трећем савесном лицу. Симуловани уговор спада у категорију послова у којима воља није истинска, јер као у конкретном случају уговарачи закључују наизглед уговор о купопродаји непокретности констатујући у њему да уговорена купопродајна цена представља дуг тужиље према ВВ из ... – мајци купца (тужене) из овог уговора и да је купац у целости измирио дуговање продавца према ВВ на који начин је извршена исплата уговорене купопродајне цене продавцу. У ситуацији када је пре доспелости обавезе тужиље за враћање зајма (крај фебруара 2010. године) закључен између странака правни посао, као уговор о купопродаји непокретности, то је правилно становиште нижестепених судова да је реч о привидном правном послу у смислу члана 66. став 1. Закона о облигационим односима који није резултат праве воље уговарача, већ је усмерен на пренос права својине на непокретности, као вид измирења обавезе тужиље према мајци тужене, а пре доспелости потраживања из уговора о зајму. Следом наведеног као неосновани су оцењени сви ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права. Без утицаја је указивање ревидента да странке нису закључиле уговор о залози, као и на одредбу члана 309. Закона о облигационим односима која се односи на ситуацију када дужник преда повериоцу неку ствар или које друго имовинско право да их прода и из постигнутог износа наплати своје потраживања, што овде није случај.

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

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић