



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 750/06**  
**15.06.2006. godina**  
**Beograd**

## **U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Slijepčevića, predsednika veća, Ljiljane Ivković-Jovanović, Nadežde Radević, Mihaila Rulića i Stojana Jokića, članova veća, u pravnoj stvari tužilje AA, koju zastupa punomoćnik AB, advokat, protiv tuženih BB, koga zastupa punomoćnik BA, advokat, i VV, radi utvrđenja i predaje poseda, odlučujući o reviziji prvotuzženog BB, protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž.br.1815/05 od 2.6.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 15.6.2006. godine, doneo je

## **P R E S U D U**

ODBIJA SE kao neosnovana revizija prvotuzženog BB izjavljena protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž.br.1815/05 od 2.6.2005. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Petog opštinskog suda u Beogradu P.br.317/04 od 22.9.2004. godine stavom prvim izreke usvojen je tužbeni zahtev, pa je utvrđeno da je ništav i ne proizvodi pravno dejstvo ugovor o kupoprodaji nepokretnosti overen pred Petim opštinskim sudom u Beogradu pod Ov.br. 4227/97 dana 7.5.1997. godine, zaključen između prvotuzženog BB kao kupca i drugotuzženog VV kao prodavca. Usvojen je tužbeni zahtev pa je utvrđeno da je tužilja AA, isključivi vlasnik, po osnovu kupoprodaje, nedovršene stambene zgrade – GG postojeće na kat. parceli br. aa i kat. parc. br. vv upisane u zknj.ulošku gg KO DD, što su tuženi BB i VV dužni da priznaju i trpe da tužilja svoje pravo svojine upiše u zemljišnu knjigu, na osnovu ove presude, a bez njihove saglasnosti, odobrenja ili prisustva. Stavom trećim izreke obavezan je tuženi BB da se sa svim licima i stvarima iseli iz napred opisane kuće i da istu slobodnu od lica i stvari preda tužilji AA, na slobodno korišćenje. Istom presudom rešeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Presudom Okružnog suda u Beogradu Gž.br.1815/05 od 2.6.2005. godine odbijena je kao neosnovana žalba prvotuzženog BB i potvrđena je navedena prvostepena presuda Petog opštinskog suda u Beogradu.

Blagovremenom i dozvoljenom revizijom prvotuzženi BB pobija drugostepenu presudu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući drugostepenu presudu u smislu člana 386. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ", br. 4/77 sa kasnijim izmenama i dopunama i "Službeni list SRJ", br. 27/92, sa kasnijim izmenama i dopunama), a u vezi sa članom 491. stav 4. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS", br. 125/04), revizijski sud je našao da revizija nije osnovana.

U provedenom postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. Zakona o parničnom postupku, na koju revizijski sud pazi po službenoj dužnosti. Nije učinjena ni bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 14. ZPP-a na koju se ukazuje u reviziji, jer dati razlozi o odlučnim činjenicama nisu u suprotnosti sa izvedenim dokazima.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, kao nesporno sud je utvrdio da je tužilja sa drugotuzženim VV zaključila ugovor o prodaji njegove nepokretnosti – kuće GG i parcele na kojoj se kuća nalazi. Stranke su se saglasile o bitnim sastojcima ugovora. Drugotuzženi, je kao prodavac, predmetnu nepokretnost predao tužilji, kao kupcu, tako da ista stekne pravo raspolaganja, odnosno pravo svojine, a tužilja je u ugovorenom roku platila cenu od 50.000,00 DEM. Zahtev zakona da ugovor bude zaključen u propisanoj formi (član 67. stav 2. ZOO i član 4. stav 2.) Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br. 53/93 sa kasnijim izmenama i dopunama), nije ispoštovan. Ovo zbog toga što tužilja nije imala jugoslovensko državljanstvo. O ovoj prodaji sačinjena je priznanica 24.12.1996. godine sa svim elementima ugovora o prodaji, na kojoj je konstatovano da je drugotuzženi primio 30.000,00 DEM a da će ostatak cene biti isplaćen 1.5.1997. godine. Na poleđini iste priznanice konstatovano je da je tužilja dana 1.5.1997. godine isplatila ostatak cene od 20.000,00 DEM. Ovo pismeno potpisali su tužilja, kao kupac, i drugotuzženi, kao prodavac, pred tri prisutna svedoka. Obzirom da tužilja nije imala jugoslovensko državljanstvo kao uslov za zaključenje pismenog ugovora o prodaji, dogovorila se sa prvotuzženim da on, a po njenom nalogu, sa drugotuzženim zaključi pismeni ugovor o prodaji predmetne nepokretnosti. Prvotuzženi je, kao kupac, sa drugotuzženim, kao prodavcem, zaključio ugovor o prodaji ove, već kupljene, kuće koji je overen 7.5.1997. godine pod br. Ov. 4227/97. Inače, ugovor je pre toga datuma u celosti već bio ispunjen od strane tužilje, kao kupca, i drugotuzženog, kao prodavca nepokretnosti. Konstatovano je da je cena u celosti isplaćena. Prvotuzženi je, nakon toga, sa porodicom stupio u posed spornih nepokretnosti koje i dalje koristi. Tužilja je dobila jugoslovensko državljanstvo 27.10.1998. godine. Prvotuzženi odbija da se iz sporne kuće iseli i istu preda tužilji na slobodno raspolaganje.

Na osnovu navedenih činjenica, pravilan je pravni zaključak nižestepenih sudova da tužilja osnovano zahteva da se utvrdi da je ugovor o prodaji predmetne nepokretnosti zaključen između prvotuženog i drugotuženog ništav, te da se utvrdi da je tužilja, po osnovu ugovora o prodaji isključivi vlasnik ove kuće, a prvotuženi obaveže da se iz predmetne kuće iseli i ovu nepokretnost preda tužilji na korišćenje. Prividan, fiktivni ugovor o prodaji overen pred sudom 7.5.1997. godine postoji jer je izjava volje u saglasnosti sa drugom stranom ugovornicom data samo prividno. Fiktivan ugovor je zaključen da se samo stvori privid, kao da je zaključen, bez namere stranaka da izazove pravna dejstva. Obzirom da prividan ugovor nema dejstvo među ugovornim stranama (stav 1. člana 66.ZOO), ne može se prvotuženi pozivati na njegovu punovažnost. Prvotuženi je po nalogu tužilje i uz znanje drugotuženog zaključio prividan ugovor o prodaji, a stvarno željen ugovor o prodaji zaključen je između tužilje, koja stoji iza prvotuženog kao podmetnutog lica, i drugotuženog. Stoji činjenica da su stranke ovim prividnim pravnim poslom želele da izbegnu primenu odgovarajuće zakonske odredbe, obzirom da tužilja u vreme njegovog zaključenja još nije stupila u jugoslovensko državljanstvo. Međutim, za sporni ugovor pribavljena je saglasnost Ministarstva finansija za promet nepokretnosti i plaćen je dužni porez, a sama tužilja je dobila jugoslovensko državljanstvo 1998. godine. Stoga cilj zakona da se ne poremeti nacionalna struktura, ovim pravnim poslom nije osujećen. U tom svetlu se ne narušava ni neformalnim ugovorom zaključenim između tužilje i drugotuženog, jer bi tužilja, da je tražila, dobila saglasnost. Stoga ugovor zaključen između tužilje i drugotuženog proizvodi pravno dejstvo.

Kod takvog stanja stvari, pravilno je primenjeno materijalno pravo iz člana 4.stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br. 53/93 sa kasnijim izmenama i dopunama), član 66. stav 1. član 103, i član 454. Zakona o obligacionim odnosima, te član 3. i član 37. Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa kada je tužbeni zahtev tužilje kao osnovan u celosti usvojen, te odlučeno kao u izreci prvostepene presude. Za takvu odluku nižestepeni sudovi su dali valjane razloge koje prihvata i revizijski sud, tako da se u reviziji prvotuženog neosnovano ukazuje na pogrešnu primenu materijalnog prava.

Na osnovu navedenog, primenom odredbe člana 393. saveznog ZPP-a u vezi sa članom 491. stav 4. republičkog ZPP-a, revizija je kao neosnovana odbijena.

Predsednik veća-sudija,

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn