



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1464/2014
16.09.2015. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиоца Б.Т. из Т., кога заступа С.Ц., адвокат из Н.П., против тужених Е.Р. из Н.П., кога заступа Д.Ј., адвокат из К., Х.Р. из Н.П. кога заступају Д.Ј., адвокат из К. и Н.В., адвокат из Б. и А.А. из Т., кога заступа С.Т., адвокат из Н.П., ради извршења уговора и по противтужби тужених Е.Р. и Х.Р. ради утврђења ништавости предуговора и уговора о купопродаји, одлучујући о ревизијама тужених Е.Р. и Х.Р. изјављеним против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1657/13 од 17.07.2014. године, у седници већа одржаној дана 16.09.2015. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужених Е.Р. и Х.Р. изјављене против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1657/13 од 17.07.2014. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Пазару П 1111/12 од 28.12.2012. године одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени Е.Р. и Х.Р. обавезу да предају у посед непокретности ослобођене од свих лица и ствари које носе ознаку Кп бр. ... по структури кућа и зграда 1,23 ари и двориште површине 2,48 ари и постојећи објекат на парцели димензија 30x20, уписане на име тужиоца по поседовном лицу број ... КО Б.. Истом пресудом усвојен је тужбени захтев тужених Е.Р. и Х.Р. и утврђено према тужиоцу да је предуговор о купопродаји непокретности закључен 22.12.2003. године и оверен пред Општинским судом у Новом Пазару 23.12.2003. године, под бројем Ов 8230/03 између Х.Р. и Е.Р. као продаваца и Б.Т. као купца и уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца и Х.Р. и Е.Р. као продаваца, закључен у Новом Пазару 22.12.2003. године и оверен у Општинском суду у Новом Пазару 21.01.2004. године под бројем Ов 54/04 ништави и да не производе правно дејство што је тужилац дужан да призна и дозволи укњижбу права власништва непокретности на име тужених Х.Р. и Е.Р. у Служби за катастар непокретности у

Н.П.. Одбијен је ставом трећим изреке тужбени захтев за утврђење ништавости истог предуговора и купопродајног уговора у односу на туженог А.А. и обавезани су тужилац и тужени А.А. да солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 490.127,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1657/13 од 17.07.2014. године, укинута је наведена пресуда Основног суда и усвојен тужбени захтев, тужени Е.Р. и Х.Р. обавезани су да тужиоцу предају у посед непокретности ближе означене изреком првостепене одлуке и одбијен је противтужбени захтев за утврђење ништавости предуговора закљученог 22.12.2003. године овереног под бројем Ов бр. 8230/03 и уговора о купопродаји овереног под бројем Ов бр. 54/04 дана 21.01.2004. године. Истом пресудом одбачена је жалба туженог А.А. и обавезани су тужени Е.Р. и Х.Р. као солидарни дужници да исплате тужиоцу трошкове поступка у износу од 654.400,00 динара. Одбијен је и захтев туженог А.А. за накнаду трошкова поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено су изјавили ревизије тужени Е.Р. и Х.Р. због погрешне примене материјалног права а тужени Х.Р. и због битних повреда парничног поступка и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку на основу одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС и 55/14), који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона и налази да је ревизија дозвољена (према члану 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку) и неоснована.

У поступку доношења побијане одлуке није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, утврђеном на расправи пред другостепеним судом између тужиоца као купца и тужених Е.Р. и Х.Р. као продаваца – сувласника са по $\frac{1}{2}$ непокретности закључен је предуговор 22.12.2003. године, оверен пред Општинским судом у Новом Пазару под бројем Ов 8230/03 дана 23.12.2003. године. Као предмет предуговора је означена непокретност на кп ... по култури кућа и зграде 1,23 ара и двориште површине 2,48 ари све укупно 3,71 ар уписано у поседовном лист број ... КО Б. уз констатацију да је предметом промета обухваћена и новоизграђена пословна зграда 30x20 метара од приземља, четири спрата и поткровља на наведеној парцели и да је непокретност оптерећена хипотеком у корист повериоца М.б.АД из Б. Филијала Н.П. са потраживањем од 100.000 евра. Купопродајна цена је опредељена износом од 300.000 евра, која је исплаћена у целости пре потписивања предуговора. Чланом 3. предуговора продајци су овластили А.А. из Н.П. да може у име продаваца потписати и оверити главни уговор о купопродаји. Уговорне стране су лично учествовале у овери предуговора пред судом. Дана 21.01.2004. године пред Општинским судом у Новом Пазару под бројем Ов 54/04 оверен је купопродајни уговор за исту непокретност којом приликом је продајце заступао тужени А.А. по пуномоћју садржаном у предуговору. Непокретност је

продата по цени из предуговора од 300.000 евра исплаћеној пре потписивања уговора а продавци су се обавезали на предају продате непокретности до 22.12.2004. године. Купац је овлашћен на укњижбу права својине без посебне сагласности продаваца. Порез на промет непокретности је исплаћен и уписано право својине тужиоца у катастру непокретности. Уговором о међусобном намирењу, овереним пред Општинским судом у Новом Пазару под бројем Ов 3577 дана 01.06.2004. године између тужиоца и тужених Е.Р. и Х.Р. констатовано је стицање својине тужиоца на спорним непокретностима, на основу неведеног уговора о купопродаји и уговорена исплата тужиоца као купца продавцима износа од додатних 70.000 евра с тим да се тужени Е.Р. и Х.Р. са свим лицима и стварима иселе из продате непокретности на дан пријема овог износа 01.06.2004. године. Чланом 4. уговора тужени Е.Р. и Х.Р., који су лично учествовали у овери наведеног уговора потврђују да су додатним износом од 70.000 евра намирени по свим основима купопродајне цене, иселења, предаје поседа и било којих штета и изгубљених зарада у вези продате непокретности.

На утврђено чињенично стање правилно је побијаном одлуком примењено материјално право усвајањем тужбеног захтева за извршење уговора и предају продате непокретности у посед тужиоцу и одбијен противтужбени захтев за утврђење ништавости спорног предуговора и купопродајног уговора. Наводи ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

По оцени Врховног касационог суда правилно је побијаном одлуком оцењено да предуговор и купопродајни уговор одражавају праву вољу уговорних страна, да уговор није фиктиван, нити зеленашки, нити прикрива уговор о обезбеђењу зајма туженог А.А., датог туженима Е.Р. и Х.Р., као зајмопримцима. Из правилно утврђеног чињеничног стања прозилази да су странке имале свест и сазнање о садржини свих уговора, закључиваних и оверених у укупном периоду од 6 месеци као и вредности непокретности која је била у промету. Тужени А.А. је сестрић тужиоца али истовремено и тазбински повезан са осталим туженима, обзиром да су супруге туженог А. и Х. сестре. Тужени А.А. је био у дугогодишњој пословној сарадњи са туженима Е.Р. и Х.Р., који су имали предузеће Х. ДОО за израду текстила међутим у парници није доказано да је у промету непокретности извршена персонална симулација и да је учешће тужиоца као купца било фиктивно. У списима нема писмених доказа о пословању и зајмовима тужених. Истовремено тужени Е.Р. и Х.Р. су лично присуствовали овери предуговора, којим су поред осталог пред судом признали пријем купопродајне цене и овластили туженог А.А. да у њихово име закључи купопродајни уговор. Купопродајни уговор по својој садржини је сагласан садржини предуговора. Воља уговорних страна је потврђена и 6 месеци касније уговором о међусобном намирењу у чијој овери су лично учествовали тужени Е.Р. и Х.Р. изричито потврђујући пријем додатног износа по основу промета спорне непокретности уз скраћење рока за продају непокретности у посед тужиоца као купца и изјашњење да су тужиоци намирени у потпуности. Одсуство признанице није од значаја код чињенице да је три пута уговорима, овереним пред судом у периоду од 6 месеци потврђена исплата купопродајне цене у целости при чему су два пута тужени Е.Р. и Х.Р. лично учествовали у овери уговора пред судом.

Зеленашки уговор постоји када неко, користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем другог, његовим недовољним искуством, лакомисленошћу или зависношћу, уговори за себе или неког трећег корист која је у очигледној несразмери са оним што је он другом дао или учинио, или се обавезао дати или учинити. У овом случају стање нужде и тешка материјална ситуација тужених Е.Р. и Х.Р. не произилази из изведених доказа обзиром да пред судом нису оспоравали да су у време спорног промета поседовали друге непокретности и то према исказима пред Апелационим судом да су у исто време имали другу кућу процењену на 900.000 евра, коју су могли да продају. Стога не постоје разлози апсолутне ништавости уговора из члана 103. Закона о облигационим односима у вези члана 66, 52. и 141. истог закона као ни члана 69. Закона о основама својинско правних односа, важећег у време закључења спорног промета и испуњени су законски услови из члана 262. Закона о облигационим односима за извршење уговора, предајом непокретности тужиоцу као купцу. Тужени Е.Р. и Х.Р. су у потпуности имали сазнање о вредности непокретности које су продавали услед чега нема законских услова ни за примену правила о прекомерном оштећењу из члана 139. Закона о облигационим односима. Спорни купопродајни уговор је сачињен сагласно члану 4. став 1. Закона о промету непокретности а предуговор сходно члану 45. став 2. Закона о облигационим односима чиме су наведени уговори пуноважни и у погледу форме и процедуре за њихово сачињавање. Стога наводима ревизије није доведена у сумњу правилност и законитост побијане одлуке.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија
Миломир Николић,с.р.**