



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2189/2016
04.05.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божицара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужилаца: АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Љубомир Апро, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Недељков, адвокат из ..., и туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Игор Јерковић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2369/16 од 23.06.2016. године, у седници одржаној 04.05.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2369/16 од 23.06.2016. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 39/12 од 09.04.2014. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се утврди да је ништав купопродајни уговор од 08.11.2011. године, закључен између тужилаца са једне стране, као продаваца и туженог ВВ, који је оверен 08.11.2011. године пред Основним судом у Новом Саду, под бројем Ов.3 бр. ..., те да се на основу ове пресуде има извршити брисање укњижбе права власништва у корист туженог ВВ на непокретностима: породична стамбена зграда спратности Пр+Пк са земљиштем под зградом површине 141 м², помоћна зграда спратности Пр и земљиштем под зградом површине 31 м², и њива 2. класе површине 377 м², све на кп.бр. ..., уписане у ЛН ..., КО ..., као и тужбени захтев којим су тражили да се утврди да је ништав уговор о купопродаји од 31.08.2012. године, закључен између тужених и оверен 31.08.2012. године пред Основним судом у Новом Саду, под бројем Ов.3 бр. ..., те да се на основу ове пресуде има извршити брисање укњижбе права власништва у корист туженог ГГ на непокретностима: породична стамбена зграда спратности Пр+Пк са земљиштем под зградом површине 141 м², помоћна зграда спратности Пр и земљиштем под зградом површине 31 м², и њива 2. класе

површине 377 м2, све на кп.бр. ..., уписане у ЛН ..., КО ..., а да се тужени обавезу да тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка. Ставом другим и трећим изреке обавезани су тужиоци да туженима солидарно накнаде трошкове парничног поступка и то ВВ у висини од 339.625,00 динара, а туженом ГГ 354.625,00 динара са законском каматом почев од пресуђења до исплате. Ставом четвртим изреке одбијен је предлог тужилаца за одређивање привремене мере ближе наведене овим ставом изреке.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2369/16 од 23.06.2016. године, жалба тужилаца је одбијена, као неоснована и првостепена пресуда потврђена, а одбијен је и захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донесене у другом степену, тужиоци су изјавили ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), па је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка због којих се она може изјавити, применом члана 407. став 1. ЗПП.

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужилац је био задужен кредитом код банке на основу ког је стављена хипотека на очеву кућу, а по основу зајма од 21.06.2011. године, дуговао је и ДД 3.000 евра. Како није имао новца да врати ове дугове, одлучио је да прода непокретности које су предмет спора у овој правној ствари, чији је он власник. Међутим, то није могао сам да учини због одласка на рад у ..., па је потписао специјану пуномоћ, која је оверена у Основном суду у Новом Саду под бројем Ов.1.бр. ..., којом је овластио ЂЂ да у његово име и за његов рачун може потписати и оверити уговор о купопродаји или замени неведених непокретности, да преговара о купопродајној цени, да преузме новац добијен од продаје и предузме све друге правне радње везане за продају или замену непокретности. Преговорима око продаје ових непокретности са туженим ВВ, присуствовала је и тужиља ББ, супруга тужиоца АА, који се тада већ налазио у ..., која је и ВВ рекла да кућу продају због финансијских проблема и немогућности да врате дуг, те је на њен предлог договорено да тужиоци могу остати у кући најдуже годину дана од дана потписивања уговора. Тужени ВВ се 7 дана пре закључења уговора чуо путем телефона и са тужиоцем АА, који му је рекао да зна за продају ових непокретности и да је са тим сагласан. У складу са постигнутим договором уговорних страна, уговор је сачинио адвокат ЕЕ исти је гласно прочитао присутнима и то тужиљи ББ, пуномоћнику продавца ЂЂ и купцу ВВ, који нису тражили додатна објашњења нити су имали примедбе на текст уговора, а којима је примерак уговора дао и да га лично прегледају. Наведена лица су се након 30-60 минута вратила у адвокатску канцеларију, где им је одштампан довољан број примерака, а потом су отишли у суд где је уговор и оверен 08.11.2011. године. У уговор је унет предмет уговора – непокретности које представљају предмет спора

у овој правној ствари, купопродајна цена од 60.000 евра у динарској противвредности, констатација да је купопродајна цена исплаћена у целости, да је ББ, као супруга продавца, сагласна са продајом ових непокретности, да купац ступа у посед купљене непокретности најкасније у року од годину дана од закључења и овере уговора, а купцу је дата и *clausula intabulandi*. Након овере уговора купац ВВ је тужио ББ дао новац на име купопродајне цене, који је она избројала и од тог новца издвојила 3.000 евра који је дала ТТ, на име враћања зајма који је узет од њеног супруга ДД. Порез на промет апсолутних права платио је купац – тужени ВВ, а након тога се у катастру уписао као власник непокретности. Судови су утврдили да тржишна вредност ових непокретности, коју је утврдила Пореска управа приликом одређивања пореза на пренос апсолутних права, са незнатним корекцијама одговара уговореној купопродајној цени.

Како је касније тужени ВВ одустао од реновирања куће, одлучио је да исте непокретности прода, понудио их је туженом ГГ, који је два пута обишао куће и двориште, које је видео само споља, проверио стање власништва у катастру, а потом је са ВВ, 31.08.2012. године, закључио и оверио уговор о купопродаји ових непокретности, такође за купопродајну цену од 60.000 евра. Тужени ГГ се на основу закљученог уговора уписао у катастар непокретности као власник истих, али није ступио у посед, јер су се у кући и даље налазили тужиоци, који су му рекли да нису упознати са продајом, односно куповином куће. Како се тужиоци нису из куће иселили ни у накнадно остављеном року од 10 дана, тужени ГГ је покренуо спор ради њиховог исељења.

Код овако утврђеног чињеничног стања, судови су правилном применом материјалног права одбили тужбени захтев, основано налазећи да у конкретном случају закључени уговори нису у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима, нити се ради о зеленашком, фиктивном или симулованом уговору, па нису испуњени ни услови из члана 103, 141. и 66. Закона о облигационим односима, да би се исти сматрали ништавим.

Уговор од 08.11.2011. године, закључен је у писменој форми, а уговором је утврђен предмет купопродаје и купопродајна цена, потписале су га обе парничне стране, с тим што је у име и за рачун купца уговор пописала ТТ, на основу овереног специјалног пуномоћја, у складу са одредбом члана 90. ЗОО. Уговор је и оверен пред судом, па је исти закључен у складу са чланом 4. Закона о промету непокретности. При том, на основу утврђеног чињеничног стања судови правилно закључују да се не ради о фиктивном уговору (прикривени уговор о зајму, како то тврде тужиоци), већ да је права воља уговорних страна била закључење уговора о купопродаји непокретности, што потврђује како оверено специјално пуномоћје којим је тужилац АА овластио ТТ на закључење уговора о купопродаји непокретности, тако и начин реализације овог уговора, посебно у делу извршења уговора од стране купца – туженог ВВ.

Промет непокретности које чине предмет купопродаје није забрањен ни једним позитивно правним прописом, нити је у супротности са добрим обичајима и јавним поретком, па се, имајући ово у виду, не може говорити ни о ништавом уговору, у смислу члана 103. ЗОО.

Поред испуњења формалних услова за правну ваљаност закљученог уговора, судови су утврдили и да је исти сачињен у складу са постигнутом сагласнишћу воља уговорних странака, те да је купопродајна цена тужиоцу АА исплаћена – предајом новца његовој супрузи, тужилји ББ. Како су тужиоци на овај начин примили уговорени износ на име купопродајне цене, то из наведеног не произлази да се ради о фиктивном или симулованом уговору (у смислу члана 66.ЗОО), а тужиоци (на којима је терет доказивања), у току поступка нису изнели наводе нити су доставили доказе који би упућивали на супротан закључак.

Спорни уговор о купопродаји од 08.11.2011. године, јесте закључен у време када је тужилац АА имао финансијских проблема, али приликом његовог закључења тужени ВВ, као купац, није користио стање нужде или тешке материјалне ситуације овог тужиоца, као продавца, нити је купопродајна цена била у несразмери са тржишном вредношћу непокретности која је била предмет уговора, а посебно није била у очигледној несразмери, па судови основано закључују да нису испуњени услови из члана 141. став 1. ЗОО, да би се овај уговор могао сматрати зеленашким.

Имајући ово у виду, произилази да уговор о купопродаји од 08.11.2011. године, представља правно ваљан правни посао, на основу кога је извршен пренос права својине са тужиоца АА на туженог ВВ, као купца, који је по том основу и уписом свог права својине на купљеним непокретностима, на законит начин, у складу са одредбом члана 33. Закона о основама својинско-правних односа (“Сл. лист СФРЈ” бр. 6/80, ... “Сл. гласник РС” бр. 29/96 и 115/05) постао власник истих. У том својству, односно као власник непокретности, тужени Љуба Богичевић је у границама својих овлашћења, у складу са одредбом члана 3. став 2 истог Закона, на законит начин њима располагао, закључењем и овером уговора о купопродаји од 31.08.2012. године, са туженим ГГ, као купцем, из чега произилази да се и у овом случају ради о правно ваљаном правном послу, јер је исти закључен у законом прописаној форми, те није у супротности са принудним прописима, јавним поретком или добрим обичајима, чиме нису испуњени услови из члана 103. ЗОО, за његову ништавост, што тужбени захтев и у овом делу чини неоснованим, како то правилно закључују и нижестепени судови.

Имајући у виду изнето, Врховни касациони суд налази да судови, правилном применом материјалног права налазе да је неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да су ништави уговори о купопродаји непокретности, закључени и оверени пред судом 08.11.2011. и 31.08.2012. године, јер тужиоци нису доказали да су наступили услови из члана 103, 141. и 66. Закона о облигационим односима, који би спорне уговоре чинили ништавим.

Приликом одлучивања, Врховни касациони суд није ценио наводе ревизије којима се оспорава оцена изведених доказа, јер се њима заправо оспорава утврђено чињенично стање, што у поступку по ревизији није дозвољено (члан 407. став 2. ЗПП).

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа-судија
Весна Поповић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић