



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3960/2020
16.03.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца – противтуженог „HEMCO EXPORT – IMPORT“ доо Београд, чији је пуномоћник Милица Момировић, адвокат из ..., против тужене – противтужиље АА из ..., чији је пуномоћник Милош Савић, адвокат из ..., ради иселења по тужби и утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4378/2019 од 17.12.2019. године, у седници од 16.03.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4378/2019 од 17.12.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 10024/17 од 27.03.2019. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и тужена је обавезана да тужиоцу преда у својину и државину испражењу од свих лица и ствари стамбену зграду и двориште у ... на кп .. у листу непокретности .. КО ..., ЗКУЛ .. КО Ставом другим изреке, одбијен је противтужбени захтев да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 21.05.2001. године између Предузећа „Туста инжењеринг“ доо Ниш и тужиоца, оверен код Општинског суда у Нишу Ов 2480/2001. Ставом трећим изреке, тужена је обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 220.300,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4378/2019 од 17.12.2019. године, преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца да се тужена обавезе да му преда у својину и државину испражњену од свих лица и ствари стамбену зграду и двориште у ... на кп .. у листу непокретности .. КО ... ЗКУЛ .. КО Утврђено је да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен дана 21.05.2001. године између „Туста инжењеринг“ доо Ниш и тужиоца, оверен код Општинског суда у Нишу Ов 2480/2001. Тужилац је обавезан да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 217.100,00 динара.

Против другостепене пресуде, тужилац је благовремено је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужена је доставила одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу чл. 408. и 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП и утврдио да ревизија тужиоца 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, а ревизијом се одређено не указује у чему се састоји битна повреда поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињена пред другостепеним судом.

Према чињеничном стању, које је правилно утврђено, тужена је са супругом ББ била власник стамбене зграде у ... са правом коришћења кп .. КО ..., и оснивач и власник Привредног друштва „Туста инжењеринг“ чији је директор био њен супруг. Њихово предузеће било је у пословним односима са тужиоцем, за кога су као инвеститора изводили грађевинске радове. Тужена и њен супруг су 21.05.2001. године закључили Уговор о поклону као поклонодавци са „Туста инжењеринг“ доо као поклонопримцем, чији предмет је била спорна стамбена зграда са двориштем. Уговор је оверен пред судом 21.05.2001. године, а истог дана закључен је и Уговор о купопродаји чији је предмет била иста непокретност, између „Туста инжењеринг“ доо као продавца и тужиоца као купца, који уговор је такође оверен пред судом истог дана. Овим уговором предвиђена је купопродајна цена од 3.300.000,00 динара, а чланом 4. уговора констатовано је да је купац исплатио продавцу део купопродајне цене у износу од 1.580.842,88 динара компензацијом, тако да је за уплату преостао износ од 1.719.157,12 динара. На основу овог уговора тужилац је уписао своје право својине на непокретности у Служби за катастар непокретности Ниш. Истог дана, 21.05.2001. године, закључен је и Уговор о закупу на неодређено време спорне непокретности између тужиоца као закуподавца и „Туста инжењеринг“ доо као закупца, са висином месечне закупнине у износу од 9.000,00 динара. Решењем Привредног суда у Нишу од 01.07.2010. године отворен је и истовремено закључен стечајни поступак над „Туста инжењеринг“ доо Ниш, и предузеће је брисано из регистра. Према налазу и мишљењу вештака економско финансијске струке, тужилац је као инвеститор предузећу „Туста инжењеринг“ као извођачу радова вршио уплате по основу аванса на име извођења грађевинских радова по уговорима од 12.03.1999. године и 03.04.2001. године, и на име ревалоризованог аванса по уговору од 12.03.1999. године, укупно 1.580.842,88 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепеном пресудом усвојен је тужбени захтев тужиоца са образложењем да су „Туста инжењеринг“ доо као продавац и тужилац као купац закључењем и овером купопродајног уговора од 21.05.2001. године постигли сагласност да тужилац постане власник спорне непокретности за купопродајну цену у износу од 3.300.000,00 динара, па тужилац као власник основано од тужене захтева иселење из непокретности, јер се тужена у њој налази без правног основа. Првостепени суд је оценио да није основан противтужбени захтев, јер предметни уговор о купопродаји испуњава све услове за пуноважност, па није ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је у другостепеној пресуди примењено материјално право када је првостепена пресуда преиначена, одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца да му тужена преда спорну непокретност у својину и државину и када је усвојен противтужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности од 21.05.2001. године.

Наиме, у поступку је утврђено да је Предузеће „Туста инжењеринг“ чији је оснивач била тужена, а директор њен супруг, било у пословном односу са тужиоцем поводом извођења грађевинских радова на стамбеном комплексу тужиоца, по основу уговора од 12.03.1999. године и 29.03.2001. године, по основу кога је тужилац том предузећу исплатио износе наведене налазом и мишљењем вештака економско финансијске струке. Над предузећем „Туста инжењеринг“ отворен је и закључен стечајни поступак 01.07.2010. године, а тужилац није учествовао као поверилац и није пријавио своје потраживање према наведеном привредном друштву као стечајном дужнику. Имајући у виду да су и уговор о поклону закључен између тужене и њеног супруга као поклонодавца и привредног друштва „Туста инжењеринг“ као поклонопримца, као и спорни уговор о купопродаји, а затим уговор о закупу између тужиоца као закуподавца и наведеног привредног друштва као закупца, закључени истог дана 21.05.2001. године, те да је утврђено да пре закључења ових уговора није постојало потраживање тужиоца према „Туста инжењеринг“ у износу од 1.580.842,88 динара, да привредном друштву „Туста инжењеринг“ никада није исплаћен износ од 1.719.157,12 динара на име остатка купопродајне цене и да то привредно друштво није ушло у посед спорне непокретности, у којој је након закључења свих уговора и даље наставила да живи тужена са својом породицом, то је правилан закључак другостепеног суда да спорни уговор о купопродаји између „Туста инжењеринг“ као продавца и тужиоца као купца представља симуловани правни посао у смислу члана 66. Закона о облигационим односима. Како то правилно оцењује другостепени суд, овај уговор је прикривао другу врсту пословног односа између уговорних страна, као обезбеђење будућих исплата које је тужилац као инвеститор и наручилац требало да исплаћује „Туста инжењеринг“ доо као извођачу за извођење грађевинских радова, до чије реализације није дошло због немогућности грађења предвиђених објеката. С обзиром на наведено, спорни уговор о купопродаји је ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Тужилац на основу овог ништавог правног посла није могао стећи право својине на спорној стамбеној згради и дворишту, у смислу члана 33. Закона о основама својинско правних односа, без обзира што је његово право својине уписано у катастар непокретности, јер је упис извршен на основу симулованог, односно ништавог уговора који не производи правно дејство. Зато је правилно у другостепеној пресуди примењено материјално право када је тужбени захтев за утврђење права својине на спорној непокретности одбијен као неоснован, и када је усвојен противтужбени захтев за утврђење ништавости купопродајног уговора.

Ревизијом тужиоца неосновано се истиче погрешна примена материјалног права и наводи да тужена у поступку није доказала да је износ од 1.580.842,88 динара плаћен на име аванса за изведене грађевинске радове, што је супротно чињеничном стању које је у поступку правилно утврђено. Није од значаја ревизијски навод да је тужилац као власник ушао у посед предметне непокретности, код утврђења да је упис непокретности у јавне књиге био заснован на правном послу који је ништав и не производи правно дејство.

Ревизијом се такође оспорава закључак другостепеног суда да је спорни уговор о купопродаји фиктиван правни посао, о чему је другостепени суд дао довољне разлоге које прихвата и Врховни касациони суд, будући да је у поступку утврђено да тужилац није ушао у посед спорне непокретности, ни по основу спорног уговора о купопродаји, нити након закључења уговора о закупу, већ је тужена са својом породицом све време у државини непокретности.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**