



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5651/2023
22.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Цмиљка Младеновић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Мирсад Мудеризовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2393/22 од 09.11.2022. године, у седници одржаној 22.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2393/22 од 09.11.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Пазару П 28/21 од 06.07.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженом да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности закључен 03.10.2007. године између тужиоца као продавца и туженог као купца, оверен пред Општинским судом у Новом Пазару под бројем Ов. 719/07 од 03.10.2007. године. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 172.150,00 динара.

Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 2393/22 од 09.11.2022. године, одбио, као неосновану, жалбу тужиоца и потврдио пресуду Вишег суда у Новом Пазару П 28/21 од 06.07.2022. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио благовремену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужени је доставио одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио 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 Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, између парничних странака закључен је Уговор о купопродаји Ов. 719/07 од 03.10.2007. године, тако што је туженог, као купца, по пуномоћју, заступао ВВ. Предмет уговора је породична стамбена зграда, адаптирана и реконструисана по одобрењу Секретаријата за урбанизам општине Нови Пазар број 351-114 од 06.07.1994. године, која се састоји од три локала у приземљу, спрата и поткровља. У одредби члана 2. уговора уговорена је купопродајна цена од 150.000 евра, у динарској противвредности, коју купац исплаћује продавцу на дан овере уговора, а продавац уводи купца у посед непокретности. На основу одредбе члана 4. уговора, продавац је овластио купца да може лично или преко другог лица које купац овласти, да укњижи купца као власника на непокретности која је предмет уговора, без икакве даље сагласности или присуства продавца код Службе за катастар непокретности у Новом Пазару, да прими решење о укњижењу права својине, да се одрекне права на жалбу и предузме све правне радње пред државним и судским органима неопходне за укњижење права својине, док порез на промет пада на терет продавца. На основу решења Пореске управе – Филијала Нови Пазар број 413-1-02546/2007-4 од 17.10.2007. године, тужиоцу је обрачунат порез на капитални добитак остварен продајом непокретности у износу од 460.620,00 динара који је платио ВВ. Решењем Службе за катастар непокретности Нови Пазар број 952-01-783-07 од 19.10.2007. године, на основу Уговора о купопродаји непокретности Ов. 719/07 од 03.10.2007. године извршена је промена у поседовном листу непокретности број .. на парцели број .., по култури двориште уз стамбену зграду, на име ББ са уделом од 2/6. Након укњижбе, уговором о купопродаји непокретности Ов. 11/09 од 05.01.2009. године закљученим између туженог ББ у својству продавца, кога је заступао ВВ и ГГ из ..., као купца, тужени је продао део породичне стамбене зграде, односно пословни простор површине 18 м² у приземљу који послује као месара „ДД“ по купопродајној цени од 60.000 евра, док је остатак породичне куће тужени продао ЂЂ из ... по купопродајној цени од 90.000,00 евра, а који је у поседовном листу непокретности број .. К.О. Нови Пазар уписан као сувласник на кат. парц. број .. по култури кућа – двориште уз стамбену зграду са обимом удела 2/6.

Тужилац је тужбу ради утврђења ништавости предметног Уговора о купопродаји Ов. бр. 719/07 од 03.10.2007. године, поднео 14.11.2017. године, наводећи да се ради о привидном уговору који прикрива зајам.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су тужбени захтев тужиоца одбили, јер су закључили да предметни уговор није привидан и да сагласност воља уговорних страна није била да се само створи привид о закључењу купопродајног уговора, имајући у виду садржину уговора, те чињеницу да се тужени на основу тог уговора укњижио као власник непокретности које су предмет уговора, платио порез на капитални добитак, а потом, након извршене промене у поседовном листу непокретности, је непокретност која је била предмет уговора закљученог са тужиоцем, продао.

По оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право.

Одредбом члана 66. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да 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 (став 2.).

У конкретном случају, тужилац који тврди да је предметни уговор привидан јер прикрива уговор о зајму је био дужан да ту чињеницу докаже, на основу одредбе члана 228. Закона парничном поступку, а то није доказао. Предметни уговор о купопродаји садржи све што је прописано одредбом члана 454. став 1. Закона о облигационим односима, тако што је продавац пренео на купца право својине на продатој ствари и овластио га, у члану 4. Уговора, да може лично или преко неког другог лица које овласти да укњижи своје право власништва на непокретности из члана 1. тог уговора, без икакве даље сагласности или присуства продавца (*clausula intabulandi*), док је продавац купцу исплатио купопродајну цену од 150.000 евра, у динарској противвредности на дан овере уговора, када је продавац купца и увео у посед непокретности која је предмет купопродаје, па је потом, тужени, преко пуномоћника ВВ, платио порез на капитални добитак остварен продајом непокретности.

Наводима ревизије тужиоца о погрешној примени материјалног права уствари се оспорава правилност утврђеног чињеничног стања и оцена изведених доказа што је без утицаја на одлучивање, имајући у виду да ревизија не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, у смислу одредбе члана 407. став 2. Закона парничном поступку, осим у случају из члана 403. став 2. тог Закона, што овде није случај.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона парничном поступку.

Из тих разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**