



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ**  
**Рев 750/06**  
**15.06.2006. година**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Драгише Слијепчевића, председника већа, Љиљане Ивковић-Јовановић, Надежде Радевић, Михаила Рулића и Стојана Јокића, чланова већа, у правној ствари тужиље АА, коју заступа пуномоћник АБ, адвокат, против тужених ББ, кога заступа пуномоћник БА, адвокат, и ВВ, ради утврђења и предаје поседа, одлучујући о ревизији првотуженог ББ, против пресуде Округног суда у Београду Гж.бр.1815/05 од 2.6.2005. године, у седници већа одржаној дана 15.6.2006. године, донео је

## **П Р Е С У Д У**

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија првотуженог ББ изјављена против пресуде Округног суда у Београду Гж.бр.1815/05 од 2.6.2005. године.

## **О б р а з л о ж е њ е**

Пресудом Петог општинског суда у Београду П.бр.317/04 од 22.9.2004. године ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов.бр. 4227/97 дана 7.5.1997. године, закључен између првотуженог ББ као купца и друготуженог ВВ као продавца. Усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је тужиља АА, искључиви власник, по основу купопродаје, недовршене стамбене зграде - ГГ постојеће на кат. парцели бр. аа и кат. парц. бр. вв уписане у књ.улошку гг КО ДД, што су тужени ББ и ВВ дужни да признају и трпе да тужиља своје право својине упише у земљишну књигу, на основу ове пресуде, а без њихове сагласности, одобрења или присуства. Ставом трећим изреке обавезан је тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из напред описане куће и да исту слободну од лица и ствари преда тужиљи АА, на слободно коришћење. Истом пресудом решено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Округног суда у Београду Гж.бр.1815/05 од 2.6.2005. године одбијена је као неоснована жалба првотуженог ББ и потврђена је наведена првостепена пресуда Петог општинског суда у Београду.

Благовременом и дозвољеном ревизијом првотужени ББ побија другостепену пресуду због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у смислу члана 386. Закона о парничном поступку ("Службени лист СФРЈ", бр. 4/77 са каснијим изменама и допунама и "Службени лист СРЈ", бр. 27/92, са каснијим изменама и допунама), а у вези са чланом 491. став 4. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 125/04), ревизијски суд је нашао да ревизија није основана.

У проведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 14. ЗПП-а на коју се указује у ревизији, јер дати разлози о одлучним чињеницама нису у супротности са изведеним доказима.

Према утврђеном чињеничном стању, као неспорно суд је утврдио да је тужиља са друготуженим ВВ закључила уговор о продаји његове непокретности - куће ГГ и парцеле на којој се кућа налази. Странке су се сагласиле о битним састојцима уговора. Друготужени, је као продавац, предметну непокретност предао тужиљи, као купцу, тако да иста стекне право располагања, односно право својине, а тужиља је у уговореном року платила цену од 50.000,00 ДЕМ. Захтев закона да уговор буде закључен у прописаној форми (члан 67. став 2. ЗОО и члан 4. став 2.) Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 53/93 са каснијим изменама и допунама), није испоштован. Ово због тога што тужиља није имала југословенско држављанство. О овој продаји сачињена је признаница 24.12.1996. године са свим елементима уговора о продаји, на којој је констатовано да је друготужени примио 30.000,00 ДЕМ а да ће остатак цене бити исплаћен 1.5.1997. године. На полеђини исте признанице констатовано је да је тужиља дана 1.5.1997. године исплатила остатак цене од 20.000,00 ДЕМ. Ово писмено потписали су тужиља, као купац, и друготужени, као продавац, пред три присутна сведока. Обзиром да тужиља није имала југословенско држављанство као услов за закључење писменог уговора о продаји, договорили се са првотуженим да он, а по њеном налогу, са друготуженим закључи писмени уговор о продаји предметне непокретности. Првотужени је, као купац, са друготуженим, као продавцем, закључио уговор о продаји ове, већ купљене, куће који је оверен 7.5.1997. године под бр. Ов. 4227/97. Иначе, уговор је пре тога датума у целости већ био испуњен од стране тужиље, као купца, и друготуженог, као продавца непокретности. Констатовано је да је цена и предмет куповине. Продајни је уговор, према са

непокретности. констатовано је да је цена у целости исплаћена. првотужени је, након тога, са породицом ступио у посед спорних непокретности које и даље користи. Тужила је добила југословенско држављанство 27.10.1998. године. Првотужени одбија да се из спорне куће исели и исту преда тужили на слободно располагање.

На основу наведених чињеница, правилан је правни закључак нижестепених судова да тужила основано захтева да се утврди да је уговор о продаји предметне непокретности закључен између првотуженог и друготуженог ништав, те да се утврди да је тужила, по основу уговора о продаји искључиви власник ове куће, а првотужени обавезе да се из предметне куће исели и ову непокретност преда тужили на коришћење. Привидан, фиктивни уговор о продаји оверен пред судом 7.5.1997. године постоји јер је изјава воље у сагласности са другом страном уговорницом дата само привидно. Фиктиван уговор је закључен да се само створи привид, као да је закључен, без намере странака да изазове правна дејства. Обзиром да привидан уговор нема дејство међу уговорним странама (став 1. члана 66.ЗОО), не може се првотужени позивати на његову пуноважност. Првотужени је по налогу тужиле и уз знање друготуженог закључио привидан уговор о продаји, а стварно жељен уговор о продаји закључен је између тужиле, која стоји иза првотуженог као подметнутог лица, и друготуженог. Стоји чињеница да су странке овим привидним правним послом желеле да избегну примену одговарајуће законске одредбе, обзиром да тужила у време његовог закључења још није ступила у југословенско држављанство. Међутим, за спорни уговор прибављена је сагласност Министарства финансија за промет непокретности и плаћен је дужни порез, а сама тужила је добила југословенско држављанство 1998. године. Стога циљ закона да се не поремети национална структура, овим правним послом није осујећен. У том светлу се не нарушава ни неформалним уговором закљученим између тужиле и друготуженог, јер би тужила, да је тражила, добила сагласност. Стога уговор закључен између тужиле и друготуженог производи правно дејство.

Код таквог стања ствари, правилно је примењено материјално право из члана 4. став 2. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 53/93 са каснијим изменама и допунама), члан 66. став 1. члан 103, и члан 454. Закона о облигационим односима, те члан 3. и члан 37. Закона о основама својинско правних односа када је тужбени захтев тужиле као основан у целости усвојен, те одлучено као у изреци првостепене пресуде. За такву одлуку нижестепени судови су дали ваљане разлоге које прихвата и ревизијски суд, тако да се у ревизији првотуженог неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

На основу наведеног, применом одредбе члана 393. савезног ЗПП-а у вези са чланом 491. став 4. републичког ЗПП-а, ревизија је као неоснована одбијена.

Председник већа-судија,

Драгиша Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

нн