



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2281/2015
11.03.2016. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Снежане Андрејевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца М.Л. из Б., кога заступа Љ.Б.Р., адвокат из Б., против тужене С.М. из З., коју заступа М.М., адвокат из Б., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2601/14 од 28.01.2015. године, у седници одржаној 11.03.2016. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДЕЛИМИЧНО СЕ УКИДА пресуда Вишег суда у Београду П 21402/10 од 04.04.2014. године, исправљена решењем тог суда П 21402/10 од 09.06.2015. године, у ставовима другом и трећем изреке и пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2601/14 од 28.01.2015. године у делу којим је потврђен наведени део првостепене пресуде, и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

У преосталом делу, ревизија тужене **СЕ ОДБАЦУЈЕ**, као недозвољена.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 21402/10 од 04.04.2014. године, ставом првим изреке, одређена је привремена мера којом је туженој забрањено отуђење и оптерећење непокретности која се састоји од стамбеног објекта површине 1257,50м² у улици ... број ..., на катастарској парцели ... КО К., коју по структури чине сутерен, приземље, два спрата и поткровље, стана број ... у приземљу стамбеног објекта, површине 66,64м², као и пословног објекта А., површине 148м² у улици, на катастарским парцелама ..., ... и ... КО К.. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев и утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен 15.06.2009. године, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов 8358/09, што је тужена дужна да призна и да тужиоцу врати у државину непокретности које је по основу овог апсолутно ништавог правног посла стекла. Ставом трећим изреке тужена је обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 583.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2601/14 од 28.01.2015. године, одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена првостепена пресуда.

Решењем о исправци П 21402/10 од 09.06.2015. године исправљена је очигледна грешка у писању бројева у ставу првом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 21402/10 од 04.04.2014. године, у погледу кућног броја спорног стамбеног објекта површине 1257,50м², који се налази у ... улици број ..., уместо погрешно наведеног броја

Против правноснажне другостепене пресуде тужена је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.125/04, 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. важећег Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11,...55/14) и оценио да је ревизија основана.

Према чињеничном стању утврђеном нижестепеним пресудама, тужилац је као продавац са туженом као купцем 15.06.2009. године закључио уговор о купопродаји непокретности ближе описаних у изреци. Потписи уговарача оверени су истог дана пред Другим општинским судом у Београду, под бројем Ов 8358/09. Према одредбама уговора и приложеној признаници, уговорена купопродајна цена од 736.000,00 евра је продавцу исплаћена приликом потписивања и овере уговора. У поступку пред нижестепеним судовима није било спорно да је тужилац одраније познавао оца тужене и да му је, по разним основима, дуговао износ од око 450.000,00 евра. Тужилац је део непокретности које су предмет купопродаје пре закључења спорног уговора отуђио трећим лицима.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је права воља уговорних страна била да закључе уговор о обезбеђењу потраживања проистеклог из зајма и да се ради о привидном уговору који, према члану 66. став 1. Закона о облигационим односима, нема дејства међу уговорним странама, те да спорни уговор нема основ што га, у смислу члана 51. и 52. истог Закона, чини ништавим.

Другостепени суд је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом, као и примену материјалног права, због чега је одбио жалбу тужене као неосновану и потврдио првостепену одлуку.

Ревизијом се основано указује да су нижестепене одлуке донете уз битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, јер не садрже јасне и потпуне разлоге о битним чињеницама, а разлози који су дати су недовољни и противуречни себи и стању у списима, што одлуке чини неразумљивим те се њихова правилност не може испитати.

Из образложења нижестепених одлука произилази да је побијани уговор о купопродаји ништав јер није закључен у циљу преноса права својине, већ се њиме прикрива уговор о обезбеђењу потраживања. Међутим, током поступка није било спорно да између парничних странака никада није постојао однос зајмодавца и зајмопримца, већ да је тужилац дуговао одређени новчани износ оцу тужене, који није уговорна страна у спорном уговору о купопродаји. У ревизији се понављају жалбени наводи (које је другостепени суд пропустио да оцени) да тужена није имала никакво потраживање према тужиоцу, већ да је спорни уговор закључила како би постала власник спорних непокретности, да су обе уговорне стране имале свест и сазнање о природи и садржини уговора, да је спорни објекат у ... улици (који се састојао од више мањих стамбених јединица и који у време закључења уговора није био завршен), купила у намери да се бави продајом некретнина, да је новац за исплату купопродајне цене обезбедио њен отац (који је претходно, према приложеној потврди банке, са свог

девизног рачуна подигао новац), као и да је након купопродаје својим средствима завршила и легализовала стамбени објекат у ... улици, иако је према одредбама уговора, то била обавеза продавца, овде тужиоца. С обзиром да првостепеном одлуком није оцењен исказ тужиоца, а исказ тужене је оцењен само у погледу њених навода да је намеравала да се бави продајом некретнина и да је за обављање те делатности намеравала да отвори агенцију, нејасно је на којим доказима је заснован закључак нижестепених судова о непостојању воље уговорних страна да закључе уговор о купопродаји. При томе, тужена основано указује да није оцењен ни исказ сведока М.С., који је сведочио да му је сам тужилац рекао да је спорне објекте продао туженој, док су оцењени искази сведока који немају непосредна сазнања о закључењу спорног уговора и пословним односима странака. Ревизијом се понављају наводи жалбе (које другостепени суд такође није оценио) да интерпретација исказа тужиоца не одговара у потпуности садржини записника о саслушању тужиоца од 30.05.2013. године и 09.12.2013. године, те да су његови искази међусобно противречни (у првом исказу тужилац је навео да је за садржину уговора сазнао тек десет месеци након овере, а у другом му да је на дан закључења и овере уговора било познато да се ради о купопродаји). Стога је нејасно како је суд, без оцене исказа свих саслушаних сведока, а нарочито без оцене исказа парничних странака, које су истовремено и уговорне стране, извео закључак о природи спорног правног посла и циљу који су уговорне стране хтеле да постигну његовим закључењем.

Осим тога, за сада се не могу прихватити као правилна ни правна становишта нижестепених судова у погледу примене материјалног права, па је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Наиме, према одредби члана 454. став 1. Закона о облигационим односима, уговором о продаји, продавац се обавезује да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар. Битни елементи уговора о купопродаји су ствар и цена, те ствар мора бити у промету а цена мора бити одређена или одредива. Спорни уговор о купопродаји закључен је у законом прописаној форми, садржи неопходне елементе уговора о купопродаји прописане чланом 458. – 466. Закона о облигационим односима, а предмет уговора је могућ, допуштен и одређен. Стога закључак суда да је тужилац раније отуђио непокретности које су предмет уговора, односно да су спорне непокретности више пута прометоване није од утицаја на одлуку о тужбеном захтеву за утврђење ништавости уговора, обзиром да Закон о облигационим односима познаје и продају туђе ствари, те да и такав уговор обавезује уговораче (члан 460. наведеног Закона). Нејасно је и од каквог је значаја констатација суда да цена, као битан елемент уговора о купопродаји, у конкретном случају не одговара реалној тржишној вредности непокретности, јер би ова околност, чак и да је испитивана у поступку пред нижестепеним судовима, према члану 139. Закона о облигационим односима (прекомерно оштећење) представљала основ за поништај, а не за утврђење ништавости уговора. Из образложења нижестепених одлука не произлази да уговорена цена од 735.000 евра није исплаћена, а ни сам тужилац није оспорио аутентичност приложене признанице и свог потписа на овој исправи, па је нејасно и од каквог је значаја чињеница да потписи на признаници нису оверени. Евентуалне мане воље (заблуда, превара), на које је тужилац такође указивао у свом исказу, такође не чине уговор ништавим, већ рушљивим. Спорно је и због чега је суд посебно ценио мотиве тужене за куповину стамбеног објекта и због чега је посебан значај придао чињеници да тужена након купопродаје није реализовала своју намеру да отвори агенцију за промет некретнинама, имајући у виду да се ради о теретном уговору те да, према одредби

члана 53. Закона о облигационим односима, побуде из којих је уговор закључен не утичу на његову пуноважност. Осим тога, ревизијом се указује и да је тужена приложила доказе из којих произлази да је у међувремену објекат завршен, те да је, с обзиром да се ради о бесправно саграђеном објекту, сносила трошкове уређења грађевинског земљишта и трошкове легализације, односно накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе, у намери да по окончању легализације прода станове у спорном објекту. Међутим, нижестепени судови ни ове доказе нису оценили, па је у недостатку јасног и објективно прихватљивог образложења о томе због чега нижестепени судови сматрају да је спорни правни посао ништав, ревизијски суд укинуо нижестепену пресуду у погледу одлуке о тужбеном захтеву и одлуке о трошковима поступка и у наведеном делу предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду изнете примедбе и отклонити указане неправилности, ради правилне примене материјалног права ће потпуно утврдити чињенично стање и поново одлучити о тужбеном захтеву, при чему је дужан да за своју одлуку да јасне и потпуне разлоге.

Из наведених разлога, применом члана 406. став 1. и члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу првом изреке.

Како решење о привременој мери, садржано у ставу првом изреке првостепене пресуде, које је такође потврђено побијаном другостепеном одлуком, нема карактер одлуке којом се поступак окончава, већ је дејство привремене мере ограничено до правноснажног окончања поступка, Врховни касациони суд је применом члана 404. у вези члана 412. Закона о парничном поступку у наведеном делу ревизију одбацио као недозвољену.

**Председник већа–судија
Снежана Андрејевић,с.р.**