



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 4726/2020

03.03.2021. године

Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужила АА и ББ рођене ..., обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирјана Алексић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Маринел Војна, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужила изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3685/19 од 25.07.2019. године, у седници одржаној дана 03.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужила изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3685/19 од 25.07.2019. године у преиначујућем делу.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужила изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3685/19 од 25.07.2019. године у потврђујућем делу.

Образложење

Пресудом Основног суда у Вршцу П бр.2456/18 од 06.02.2019. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужила, па је утврђено да је апсолутно ништав уговор о замени од 28.09.2012. године оверен код Основног суда у Вршцу под ОвЗ бр. ../2013, дана 30.01.2013. године у односу на парцелу бр. ..., земљиште под зградом од 65 м2, са породичном стамбеном зградом у ул. ... бр. ..., земљиште под зградом од 21 м2 и земљиште уз зграду од 9м2, уписаних у ЛН бр. .. КО ..., па је наложено Служби за катастар непокретности Општине Вршац да успостави пређашње стање које је важило пре закључења наведеног судски овереног уговора. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужила у делу којим су тражиле да се утврди да је исти судски оверен уговор о замени апсолутно ништав у односу на парцелу бр. .. земљиште под зградом од 47 м2 са породичном стамбеном зградом у улици ... бр... и земљиште уз зграду од 93 м2, уписано у ЛН бр. .. КО Ставом трећим изреке, тужени су обавезани да тужилама на име накнаде трошкова поступка исплате износ од 165.918,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3685/19 од 25.07.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужила и наведена првостепена пресуда потврђена у ставу другом изреке. Ставом првим изреке, првостепена пресуда је

преиначена у ставу првом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужила којим су тражиле да се утврди да је уговор о замени од 28.09.2012. године оверен код Основног суда у Вршцу под ОвЗ бр. ../13 дана 30.01.2013. године, апсолутно ништав у односу на парцелу бр. .. са описаним непокретностима, као и да се наложи Служби за катастар непокретности Општине Вршац да успостави пређашње стање које је важило до закључења наведеног судски овереног уговора. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке првостепене пресуде, тако што су тужиле обавезане да туженом ВВ на име накнаде трошкова поступка исплате износ од 163.150,00 динара, са законском затезном каматом почев од 06.02.2019. године до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужила за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиле су благовремено изјавиле ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући дозвољеност изјављене ревизије на основу члана 410. став 2. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена у преиначујућем делу побијане другостепене пресуде на основу члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, али да није дозвољена у потврђујућем делу на основу члана 403. став 3. ЗПП.

Тужба у овој правној ствари поднета је 02.10.2015. године са означеном вредности предмета спора на износ од 600.000,00 динара. Како је новелираном одредбом члана 403. став 3. ЗПП (Законом о изменама и допунама ЗПП које су ступиле на снагу 31.05.2014. године) што значи пре подношења тужбе у овој правној ствари, прописано да ревизија није дозвољена у имовинскоправним споровима ако вредност предмета спора не прелази динарску противвредност износа од 40.000 евра, то је очигледно да означена вредност предмета спора не досеже овај новчани износ; због чега изјављена ревизија у потврђујућем делу другостепене пресуде није дозвољена.

Из тог разлога је Врховни касациони суд на основу члана 413. ЗПП, одлучио као у ставу другом изреке ове одлуке.

Испитујући правилност побијане пресуде у преиначујућем делу на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана. Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Тужиле се у ревизији паушално позивају на све разлоге из члана 407. ЗПП, па тиме и на повреду битних повреда одредаба парничног поступка, али ревизијски наводи не садрже конкретизацију учињених повреда.

Према утврђеном чињеничном стању, овде тужени ГГ као зајмодавац, закључио је са тужилом АА као зајмопримцем, 20.12.1995. године уговор о зајму износа од 60.000,00 динара, уз обавезу зајмопримца да плати камату на примљени износ од 120% годишње, тако да укупан дуг по основу зајма износи 78.000,00 динара, који износ је требао да плати до 20.03.1996. године. Истим је договорено обезбеђење у виду хипотеке на зајмопримчевој непокретној имовини која се састоји од парцеле .. изграђено грађевинско земљиште површине од 2 ара и 35 м2 и стамбене зграде саграђене на тој парцели у улици ... број .. . Тужила ББ, сада ББ1 је оверила заложну изјаву 25.12.1995. године, којом се сагласила да се на описаној непокретности на име примљеног зајма у износу од 78.000,00 динара упише хипотека у корист туженог ГГ. Постојала је и признаница од неутврђеног

датума из 1995. године која је гласила на тужилу АА о пријему зајма од 18.200 немачких марака и да је исплата тог износа извршена на руке њеном супругу. Уговорени зајам, осим нешто више од 1.000 немачких марака му тужила АА није вратила. Дана 21.06.1996. године, тужиле (сувласнице са по $\frac{1}{2}$ делова) као продавци и тужени ГГ као купац, закључили су уговор о купопродаји којим су му продали своје право својине и поседа на непокретностима парцели бр. .. изграђено грађевинско земљиште површине од 140 м², на којој је стамбена зграда у улици ... број .. и парцелу бр. .. изграђено грађевинско земљиште површине од 95 м², на којој је стамбена зграда у ул. ... бр. .. за купопродајну цену од 78.000,00 динара и овластиле купца да своје право својине на описаним непокретностима може уписати у јавну књигу без њиховог даљег одобрења. Потписи уговорача оверени су код Општинског суда у Вршцу под Ов бр. ../96, дана 21.06.1996. године, а потом је плаћен порез на промет непокретности. На основу овог купопродајног уговора извршена је укњижба права својине на наведеним некретностима у корист туженог ГГ. Он и тужила ББ су 25.06.1996. године закључили писмени споразум којим су утврдили да је цена предметних некретности 70.000 ДЕМ испод које их он као нови власник не може продати у року од месец дана од дана закључења споразума, а по истеку тог рока може. Тужени ГГ се обавезао да ће тужили ББ исплатити остатак од купопродајне цене добијене продајом наведених некретности, а након обрачуна главног дуга камате и свих доспелих трошкова. По тужби тужила за поништај судски овереног уговора о купопродаји непокретности закљученог 21.06.1996. године, у ком поступку је тужени поднео противтужбу ради предаје у посед и својину наведених непокретности, Окружни суд у Панчеву је пресудом Гж 203/4 од 10.02.2004. године, потврдио првостепену пресуду у делу којим је усвојен противтужбени захтев туженог за предају у посед стамбене зграде саграђене на парцели .. у ул. ..., а укинуо је у делу којим је усвојен тужбени захтев тужила за поништај наведеног судски овереног купопродајног уговора, као и у делу којим је одбијен противтужбени захтев туженог за предају у посед и својину стамбене зграде изграђене на парцели број .., па је предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење. Туженом ГГ су биле хитно потребне паре, због чега је од тужила затражио да му исплате 10.000 евра на име „откупа“ наведене непокретности што оне нису учиниле. Он је потом ступио у контакт са туженим ВВ кога је познавао од раније и понудио му на продају обе куће, информишући га да нема непосредну државину истих зато што у њима живе станари, односно тужиле и њихове породице, али да је у погледу власништва све у реду јер је у јавним књигама уписан као њихов власник, у шта се овај уверио увидом у катастар непокретности. Након тога су овде тужени закључили спорни уговор о замени од 28.09.2012. године који су судски оверили 30.01.2013. године код Основног суда у Вршцу под Ов3 бр. ../13. Овим уговором су извршили замену и то тужени ВВ путничког возила марке Фолксваген ... означених регистрационих ознака на којима је искључиви власник, за наведене некретности туженог ГГ уписане у ЛН бр. .. КО ... стечене по основу купопродаје. Истим уговором уговорачи су предвидели да ВВ доплати ГГ износ од још 5.000 евра у динарској противвредности, што је овај потврдио потписивањем уговора и издао му тзв. клаузулу интабуланди за упис у јавне књиге, па је тужени ВВ уписан као власник предметних непокретности. После закључења наведеног уговора о замени, Основни суд у Вршцу је правноснажном пресудом П бр.173/14 од 27.08.2014. године, делимично усвојио непресуђени део тужбеног захтева тужила и поништио као незаконит судски оверени уговор о купопродаји од 21.06.1996. године, непокретности – кат. парцеле

број .. изграђено грађевинско земљиште са стамбеном зградом у улици ... бр. ..., са налогом за успоставу пређашњег стања у јавним књигама које је било важно пре закључења овог уговора. Одбио је део тужбеног захтева за поништај истог уговора у делу који се односи на парцелу број .. изграђено грађевинско земљиште са стамбеном зградом у улици ... бр. ..., сада уписане у ЛН бр. .. КО ..., као и противтужбени захтев за предају у искључиви посед и својину ове парцеле. Парничне странке се на ову пресуду нису жалиле, изузев на одлуку о трошковима поступка. Све ово време, тужила ББ са супругом и дететом користи стару кућу, док нову кућу користе њена мајка АА са супругом и сином. На основу налаза и мишљења судских вештака утврђено је да вредност свих непокретности датих у замену на дан закључења уговора о замени износи укупно 4.675.774,70 динара, што одговара противвредности од 40.647 евра, од чега вредност кућа без земљишта (пошто није извршена конверзија земљишта) износи 33.000 евра, а тржишна вредност путничког возила датог у замену 2.272,83 евра.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев, налазећи да је судски оверени уговор о замени од 28.09.2012. године апсолутно ништав у односу на парцелу број .. земљиште под зградом описане садржине обзиром на то што је тужени ГГ овим уговором располагао са овом кат. парцелом на којој није био власник, будући да је правноснажном пресудом П бр.173/14 од 27.08.2014. године, утврђено да је купопродајни уговор од 21.06.1996. године (а по основу којег је он постао њен власник) ништав и да не производи правно дејство везано за ову кат.парцелу.

Тужбени захтев за ништавост истог уговора о замени у делу који се односи на парцелу бр. .. земљиште под зградом са породичном стамбеном зградом у улици ... број .., је одбио, закључивши да је уговор о замени у овом делу правно ваљан и да не постоје разлози за његову ништавост у смислу члана 103. ЗОО, с обзиром на то да уговор о купопродаји у односу на ову непокретност није поништен, а да је тужени ГГ био уписан у јавним књигама као власник ове непокретности коју је стекао на основу члана 20. Закона о основама својинскоправних односиа, а на основу којег је његово право својине на овој непокретности уписано у јавне књиге на основу члана 33. истог закона, имајући притом у виду да није било уписа забране располагања. Приликом доношења одлуке је ценио чињеницу да су предметне некретности продате по вишеструко нижој цени, али је закључио да су тужени договор о вредности замењених ствари постигли непосредном погодбом, те да зато та чињеница у несразмери цена не указује на то да се уговорне стране при закључењу уговора нису придржавале начела савесности и поштења, поготово што тужиле на којима је био терет доказивања на основу члана 231. ЗПП, нису пружиле доказе о томе.

Другостепени суд је побијаном одлуком преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу тужбеног захтева и одбио га, заузевши становиште да околност што је накнадно, правноснажном пресудом утврђена делимична ништавости купопродајног уговора о промету наведене непокретности - парцеле бр. .. са стамбеном зградом у улици ... број .., да то не представља разлог за ништавост оспореног касније закљученог уговора о замени. Сматра да побијани уговор о замени није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, па нису испуњени услови за његову ништавост у смислу члана 103. ЗОО, обзиром да се уговором о размени на основу члана 552. Закона о облигационим односима (ЗОО), сваки уговарач обавезује према свом сауговарачу да на њега пренесе својину неке ствари и да му у ту сврху исту преда, при чему предмет размене

могу бити и друга преносива права. Како је спорни уговор о замени, закључен и судски оверен у законом прописаној форми и садржи све неопходне елементе уговора о продаји на основу чланова 458-466 ЗОО, а у смислу члана 553. истог закона, а предмет уговора је могућ, допуштен и одређен, закључио је да овај уговор производи правно дејство. Такође је оценио да је уговор о замени имао допуштен основ у смислу члана 51. ЗОО, имајући у виду да је према утврђеном чињеничном стању стварна воља тужених као уговорача била да пренесу својину на предметима уговора уз доплату износа, од 5.000 евра, закључивши да би наводи којима се оспорава савесност туженог ВВ као купца и претпостављеног власника ствари били од утицаја за оцену јачег права на својину и државину ствари што може бити предмет утврђења у другом паричном поступку, али да не утиче на оцену пуноважности уговора о замени.

Врховни касациони суд налази да је побијана одлука заснована на правилној примени материјалног права, прихватајући изложено правно становиште другостепеног суда, осим у погледу оцене правног дејства правноснажне пресуде П 173/14 од 27.08.2014. године. Како је овом пресудом (која је изведена као доказ и налази се у списима) поништен наведени судски оверени купопродајни уговор у делу који се односи на катастарску парцелу број .. и кућу у улици ... број .. (а није утврђена ништавост тог уговора), то последице правног дејства ове пресуде наступају тек после њене правноснажности и делују за убудуће (ex nunc) а не ретроактивно (ex tunc). Следи тога, овај суд налази да је правно дејство наведене судске одлуке наступило тек након њене правноснажности, због чега поништај купопродајног уговора не ствара консеквенце за пуноважност закљученог уговора о замени између тужених од 28.09.2012. године (судски овереног 30.01.2013. године).

Нису основани ревизијски наводи тужила да је побијана одлука заснована на погрешној примени материјалног права јер чињеница да је тужени ВВ био упознат са постојањем спора око предаје у посед наведене непокретности, сама по себи не указује на постојање недопуштене побуде из члана 53. став 2. ЗОО да би уговор о замени (у побијаном делу) био ништав, односно непостојећи, нити да је мотив другог уговорача ГГ за закључење оспореног уговора о замени забрањен са позиције правних и моралних норми, у смислу члана 51. став 2. ЗОО и да је притом он – ВВ имао свест о том забрањеном мотиву. Поготово када се има у виду начело поуздања уписа у јавне књиге. Странке приликом ступања у уговорне односе, па и код теретних уговора, као у конкретном случају, могу имати различите побуде, због чега овај суд прихвата изложену правну аргументацију првостепеног и другостепеног суда у погледу правног закључка о непостојању недопуштене побуде због несразмере у вредности замењене имовине.

Правилно је одлучено и трошковима поступка на основу чланова 153. став 1, 154. став 2, 163. ст.1. и 2. и 165. став 2. ЗПП.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке, ове пресуде на основу члана 414. ЗПП.

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице

Марина Антонић