



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3571/2021
27.10.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиље-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Дејан Бачанин, адвокат из ..., против туженог ББ из ... и туженог-противтужиоца ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Митић из ..., ради утврђења и чинидбе по тужби и ради чинидбе по противтужби, одлучујући о ревизији тужиље-противтужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2122/2020 од 26.02.2021. године, у седници одржаној 27.10.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 2122/2020 од 26.02.2021. године и предмет **ВРАЋА** том суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 929/2019 од 21.05.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље-противтужене и утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности, стана бр. ..., површине 64 м², који се налази на ... спрату породичне стамбене зграде у ..., у Ул. ... (раније ...) бр. ..., на к.п.бр. ... КО ... – ..., површине 91 м², са правом коришћења земљишта – парцеле у обиму од 1/2, све уписано у ЛН бр. ..., закључен дана 16.11.2015. године између тужиље – противтужене као продавца, коју је заступао тужени ББ и туженог-противтужиоца ВВ, као купца, са клаузулом о потврђивању (солемнизација) исправе јавног бележника Драгана Николића из .. бр. ОПУ: 963/2015, те су тужени обавезани да трпе последице ништавости уговора и да омогуће тужиљи – противтуженој да се поново упише као власник наведене непокретности у јавним књигама, без њихове сагласности. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље – противтужене према туженима и утврђено да су ништаве и да не производе правно дејство: изјава коју је тужиља – противтужена дала и оверила пред Основним судом у Нишу под бр. Ов II .../... дана 23.04.2014. године, и овлашћење које је тужиља – противтужена дала и оверила пред Основним судом у Нишу под бр. Ов II .../.... Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог - противтужиоца ВВ из ...,

којим је тражио да се обавезе тужиља – противтужена да му преда, испражњен од лица и ствари, стан бр. ..., површине 64 м² на првом спрату породичне стамбене зграде у ... у Ул. ... (раније ...) бр. ..., на к.п. бр. ... КО ... – ..., све уписано у ЛН бр. ..., заједно са таванским простором који се налази изнад предметног стана, површине цца 36 м², а који има приступ из стана бр. ... и са њим чини јединствену и недељиву грађевинску целину, као и да туженом-противтужиоцу ВВ на име накнаде за остварену корист од коришћења наведеног објекта у периоду од 06.04.2016. године до 05.03.2018. године, исплати износ од 2.760,00 евра, у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом на тај износ, почев од дана пресуђења па до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиљи – противтуженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 804.900,00 динара.

Апелациони суд у Нишу је, пресудом Гж 2122/2020 од 26.02.2021. године, ставом првим изреке, укинуо пресуду Вишег суда у Нишу П 929/2019 од 21.05.2020. године и пресудио тако што је, ставом другим изреке, одбио тужбени захтев тужиље којим је тражила да се према туженима утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности, стана бр. ..., површине 64 м², који се налази на ... спрату породичне стамбене зграде у ..., у Ул. ... (раније ...) бр. ..., на к.п. бр. ... КО ... – ..., површине 91 м², са правом коришћења земљишта – парцеле у обиму од 1/2, све уписано у ЛН бр. ..., закључен дана 16.11.2015. године између тужиље – противтужене као продавца, коју је заступао тужени ББ и туженог-противтужиоца ВВ, као купца, са клаузулом о потврђивању (солемнизација) исправе јавног бележника Драгана Николића из ... бр. ОПУ: 963/2015, те да су тужени обавезани да трпе последице ништавости уговора и да омогуће тужиљи – противтуженој да се поново упише као власник наведене непокретности у јавним књигама, без њихове сагласности, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље – противтужене којим је тражила да се утврди да су ништаве и да не производе правно дејство: изјава коју је тужиља – противтужена дала и оверила пред Основним судом у Нишу под бр. Ов П .../... дана 23.04.2014. године, и овлашћење које је тужиља – противтужена дала и оверила пред Основним судом у Нишу под бр. Ов П .../..., као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је евентуално постављени тужбени захтев тужиље којим је тражила да се тужени ББ обавезе да јој на име неоснованог обогаћења исплати 40.000 евра на име неисплаћене купопродајне цене за продају непокретности по уговору о купопродаји од 16.11.2015. године ОПУ 963/2015, као неоснован. Ставом петим изреке, обавезана је тужиља – противтужена да туженом-противтужиоцу ВВ из ... преда испражњен од лица и ствари, стан бр. ..., површине 64 м² који се налази на ... спрату породичне стамбене зграде у ..., у Ул. ... (раније ...) бр. ..., на к.п. бр. ... КО ... – ..., све уписано у ЛН бр. ..., заједно са таванским простором који се налази изнад предметног стана, површине цца 36 м², а који има приступ из стана бр. ... и са њим чини јединствену и недељиву грађевинску целину, као и да туженом-противтужиоцу ВВ на име накнаде за остварену корист од коришћења наведеног објекта у периоду од 06.04.2016. године до 05.03.2018. године, исплати износ од 2.760,00 евра, у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 21.05.2020. године до исплате. Ставом шестим изреке, обавезана је тужиља – противтужена да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 844.537,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила-противтужена је изјавила благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, с тим што је предложила да се о ревизији одлучује као изузетно дозвољеној, на основу одредбе члана 404. Закона о парничном поступку, ради уједначавања судске праксе.

Пошто је другостепени суд усвојио жалбу, укинио пресуду и одлучио о захтевима странака, следи да је у овом случају ревизија увек дозвољена, на основу одредбе члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 18/2020), па одлучивање о посебној ревизији није потребно.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП-а и утврдио да је ревизија тужиле – противтужене основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП-а, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила-противтужена је била власник 1/2 уличне зграде бр. ... у Ул. ... на спрату, површине 72 м², половине подрума у површини од 6 м², половине шупе у површини од 12 м², половине дворишта које припада кући у површини од 60 м², таванског простора са улице који је адаптиран у стамбени простор у површини од 36 м², на к.п. бр. ... КО ... – ..., уписан у ЛН бр. ... КО ... - Дана 23.04.2014. године тужила је, овереним пуномоћјем овластила туженог ББ из ... да у њено име и за њен рачун може да потпише, овери, закључи или раскине код Основног суда у ..., предуговор, уговор о купопродаји, анекс уговора уз уговор о купопродаји, све потребне изјаве, сагласности и признанице везане за купопродају њене непокретности, горе наведене. Такође је туженог ББ овластила и да прими капару и купопродајну цену за горе наведене непокретности, од купца и да њима слободно располаже, као и да поднесе захтев за укњижбу непокретности, конверзију права, упис и брисање хипотеке код Службе за катастар непокретности, да прими решење о укњижби, да улаже жалбу, као и да предузима све потребне правне и друге радње код свих надлежних градских и других управних органа. Истог дана, тужила-противтужена је потписала и оверила изјаву којом потврђује да је од туженог ББ примила износ од 40.000 евра на име купопродајне цене за купопродају непокретности која је описана на исти начин као и у овлашћењу. У изјави је такође навела да је описану непокретност продала туженом ББ, а да нису закључили и оверили код суда уговор о купопродаји непокретности, већ да су само сачинили и потписали предуговор, па му је она дала овлашћење да може непокретност да прода пошто јој је купопродајна цена у целости исплаћена и она нема никаквих новчаних потраживања према туженом ББ. Такође је у изјави наведено да су са том изјавом тужиле сагласни и њени синови ГГ и ДД, као и да она изјаву даје без принуде и присиле, својом вољом под кривичном и материјалном одговорношћу. Наредног дана, 24.04.2014. године тужила – противтужена и тужени ББ су закључили предуговор о купопродаји непокретности који није оверен од стране суда, где је, у 2. члану наведено да је купопродајна цена исплаћена на дан потписа предуговора, као и да предуговор служи као признаница. Тужени ББ је на основу овлашћења за продају непокретности од 23.04.2014. године потписао са туженим противтужиоцем ВВ уговор

о купопродаји непокретности од 16.11.2015. године, који је потврђен клаузулом о потврђењу (солемнизација) од стране јавног бележника Драгана Николића из .. под бр. ОПУ: 963/2015. У ЛН бр. ... КО ... – ..., од 27.10.2015. године. На к.п. ... у Ул. ... бр. ..., уписано је земљиште под зградом, површине 91 м², као градско грађевинско земљиште на ком је уписана породична стамбена зграда у којој је уписан стан бр. ..., на приземљу и стан бр. ..., на ... спрату, тако што је на стану бр. ... уписана тужиља – противтужена АА, са правом приватне својине, обим удела је 1/1, а без уписане површине. Тужбени захтев тужиље-противтужене за утврђење ништавости предметних правних послова заснован је на чињеници да се ради о "симулованим правним пословима" који прикривају уговор о зајму закључен између њеног сина ГГ и туженог ББ, те да до предаје непокретности никада није дошло, нити је тужиљи исплаћена купопродајна цена. Противтужбени захтеви туженог – противтужиоца ВВ заснивају се на чињеници да му тужиља – противтужена, од дана закључења уговора о купопродаји између тужених, није предала непокретност која је предмет тог уговора и да је на тај начин остварила корист од становања у његовој непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужиље усвојио, а противтужбени захтев туженог – противтужиоца ВВ, одбио, јер је закључио да потписивање предуговора, изјаве и овлашћења за продају непокретности није имало за циљ продају предметне непокретности, посебно имајући у виду да тужени ББ никада није тражио иселење тужиље - противтужене из предметне непокретности, при чему је првостепени суд прихватио тврдњу тужиље – противтужене да она није примила износ од 40.000 евра на име купопродајне цене. Због тога је првостепени суд закључио да је уговор о купопродаји непокретности закључен између тужених ништав у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима, јер је противан одредбама чланова 26, 45, 47, 70, 88. и 90. истог Закона. У тој ситуацији, првостепени суд је закључио да је тужиља – противтужена власник предметних непокретности, чијим коришћењем није стекла никакву корист на рачун туженог – противтужиоца ВВ, па је његов противтужбени захтев неоснован, на основу одредбе члана 219. ЗОО.

Другостепени суд је, након одржане расправе, укинуо пресуду првостепеног суда и одлучио о захтевима странака тако што је одбио тужбени захтев тужиље – противтужене, а усвојио противтужбени захтев туженог – противтужиоца ВВ, јер је закључио да тужиља, на основу изведених доказа, није доказала и то: да никада није постојала воља за закључење уговора о купопродаји предметне непокретности и промет исте, нити да су те правне радње имале за циљ обезбеђење обавезе из уговора о зајму између њеног сина и туженог ББ; да јој купопродајна цена није била исплаћена, као и да је постојала очигледна несразмера узајамних давања као последица стања нужде тужиље и њеног сина. Супротно томе, по мишљењу другостепеног суда, до закључења уговора о купопродаји између тужиље и туженог ББ је неспорно дошло, без обзира што предуговор није оверен. Такође, другостепени суд је закључио да је тужени ББ био овлашћен да предметну непокретност прода туженом ВВ, уговором који је правно ваљан јер је закључен у облику јавно бележничке потврђене (солемнизоване) исправе, сходно одредби члана 4. Закона о промету непокретности, важећим у време његовог закључења. С тим у вези, другостепени суд налази да је неоснован тужбени захтев којим је тужиља тражила да суд туженог ББ обавезе да исплати износ од 40.000 евра, пошто је закључио да је тужиљи купопродајна цена, у том износу, исплаћена пре

потписивања и овере уговора, што је она потврдила у својој овереној изјави од 23.04.2014. године. Тужени ВВ, по мишљењу другостепеног суда основано потражује од тужиље износ од 2.760 евра у динарској противвредности, на име накнаде за остварену корист од предметне непокретности, почев од 06.04.2014. године, јер је тужиља у државини предметне непокретности у којој и даље станује, а од момента закључења предметног уговора, којим је право својине пренето туженом противтужиоцу, није га позвала да ступи у државину, па он има право на тражену накнаду на основу одредбе члана 219. ЗОО.

Врховни касациони суд налази да је побијана одлука другостепеног суда заснована на погрешној примени материјалног права, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Привидан уговор прописан је одредбом члана 66. ЗОО, тако што, сходно ставу 1.те одредбе закона, такав 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.). Привидност уговора не може се истицати према трећем савесном лицу (став 3.).

У конкретном случају, тужиља свој тужбени захтев за утврђење ништавости предметних правних послова заснива на чињеници да се не ради о купопродаји непокретности, него о томе да између туженог ББ и њеног сина ГГ постоји пословни однос поводом ког је наведени тужени од тужиљиног сина потраживао новчани износ који син тужиље није био у могућности да му исплати, па је то био разлог због кога су сачињени сви предметни правни послови. С тим у вези, тужиља је доставила писане доказе и то: оверено овлашћење од 08.01.2014. године за управљање и продају аутомобила власништво супруге сина тужиље ГГ издато туженом ББ, као и документацију на околност компензације између привредних друштава у власништву ГГ, и туженог ВВ од 30.04.2014. године. Другостепени суд наведене доказе није имао у виду при одлучивању побијаном пресудом, нити је ценио праву вољу уговорних страна при закључењу предметних правних послова. Чињенице и то: да је тужиља овластила туженог ББ да прода њен стан, у ком она живи; да је, на основу тог овлашћења, тужени ББ предметни стан продао свом зету ВВ, а да ни један од њих није видео тај стан, при чему су обојица у пословном односу са сином тужиље ГГ; да је тужени ВВ предају предметног стана од тужиље тражио тек противтужбом од 06.04.2016. године (након поднете тужбе за утврђење ништавости правних послова), доводе у сумњу закључак другостепеног суда о законитости предметних правних послова.

У поновном поступку другостепени суд ће, имајући у виду изложене примедбе, утврдити наведене битне чињенице од којих зависи правилна примена материјалног права.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер зависи од његовог исхода, на основу одредбе члана 163. став 4. ЗПП-а.

На основу одредбе члана 416. став 2. ЗПП-а Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић