



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3372/2021
01.09.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Трајан Романовић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., са боравиштем у ..., чији је пуномоћник Бошко Тампоља, адвокат из ..., ради исељења и зајма, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7109/18 од 09.02.2021. године, у седници већа одржаној дана 01.09.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7109/18 од 09.02.2021. године у делу у којем је преиначена пресуда Основног суда у Панчеву П 1651/17 од 30.05.2018. године и одбијен тужбени захтев тужиоца, као и у делу одлуке о трошковима поступка и предмет се враћа другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

Образложење

Пресудом Основног суда у Панчеву П 1651/17 од 30.05.2018. године, обавезан је тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из двособног стана који се налази у ..., на ... спрату вишеспратне стамбене зграде у улици ... број ... (сада нови назив улице ... и нови кућни број ...), површине 56 м² уписано у ЛН ... КО Обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 8.000 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате са каматом по стопи Европске централне банке од правноснажности пресуде до исплате. Обавезан је тужени да тужиоцу на износ од 8.000 евра исплати камату и то на износ од 2.000 евра од 01.09.2013. године до исплате, на износ од 2.000 евра од 31.12.2013. године до исплате и на износ од 4.000 евра од 30.06.2014. године до исплате. Обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 191.050,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7109/18 од 09.02.2021. године, преиначена је пресуда Основног суда у Панчеву П 1651/17 од 30.05.2018. године у ставу првом изреке, па је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да са свим лицима и стварима исели из двособног стана који се налази

у ..., на ... спрату вишеспратне стамбене зграде у улици ... број ... (сада нови назив улице ... и нови кућни број ...), површине 56 м2 уписано у ЛН ... КО Одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Основног суда у Панчеву П 1651/17 од 30.05.2018. године у другом ставу изреке. Одбачена је жалба туженог изјављена против трећег става изреке пресуде, као недозвољена. Преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртом изреке пресуде и одлучено да свака странка сноси своје трошкове. Обавезан је тужилац да туженом на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 11.250,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у делу у којем је преиначена првостепена пресуда и тужбени захтев тужиоца одбијен, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је одговорио на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 49/2013 УС, 74/2013-УС, 55/14,87/2018 и 18/20, у даљем тексту ЗПП) и утврдио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда из члана 374. став 1. ЗПП-а на које тужилац у жалби, неконкретизовано указује. Међутим, по оцени Врховног касационог суда, основано се ревизијом указује да је у другостепеној пресуди, у делу којим је преиначена првостепена пресуда, због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено .

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је укупно дуговао тужиоцу 20.000 евра па су сачинили писану изјаву, коју је потписао тужени ББ и која је оверена 01.07.2009. године којом тужени даје у залог, као обезбеђење враћања зајма своју некретнину – стан у улици ... број ..., а у случају да не врати дуг даје право зајмодавцу да се може наплатити продајом наведене непокретности или да стекне право својине на њој, у ком случају прихвата да се ради о купопродаји, јер позајмица одговара тржишној вредности непокретности. Међутим, на том стану је већ била успостављена хипотека у корист ВВ из ..., којем је тужени дуговао 12.000 евра и коме је у поступку извршења правноснажне пресуде од 1.11.2010. године закључком суда од 15.07.2013. године додељен стан туженог и наложено Служби за катастар непокретности Алибунар да изврши упис права власништва на некретнини извршног дужника у корист извршног повериоца и брисање терета на истом. Како тужени у извршном поступку не би изгубио стан за знатно нижи износ од његове тржишне вредности, постигнут је споразум између тужиоца, туженог и ВВ да ВВ тужилац у овом спору исплати износ од 13.000 евра и на тај начин буде намирен дуг туженог према ВВ, чиме ће уз урачунавање позајмице - дуга који је тужени имао према тужиоцу у овом спору тужилац постати власник предметног стана. Тужилац је извршном повериоцу ВВ дана 26.07.2013. године исплатио износ од 13.000 евра односно потраживање повериоца према туженом, као извршном дужнику. Сачињена је брисовна дозвола од 26.07.2013. године оверена под бројем Ов. .../... којом се брише хипотека установљена у корист

сведока ВВ из Дана 25.07.2013. године, закључен је уговор о купопродаји између туженог у овом спору, као продавца и тужиоца, као купца. Предмет продаје био је предметни стан површине 56 м² на ... спрату вишеспратне стамбено-пословне зграде у улици ... број ..., а уговорена је купопродајна цена износила 600.000,00 динара. Чланом 3. овог уговора констатовано је да је купац продавцу исплатио цео износ уговорене купопродајне цене, а чланом 4. да купац одмах ступа у посед предметног стана. Чланом 5. наведено је да је продавац дужан да измири све доспеле, а неизмирене утроске закључно са 25.07.2013. године, а чланом 6. продавац дозвољава купцу да се без његовог даљег питања или одобрења укњижи као нови власник предметне некретнине на темељу овог уговора. Дана 26.07.2013. године тужилац се укњижио као власник стана, а 26.07.2013. године у адвокатској канцеларији закључен је Анекс 1 купопродајног уговора између уговарача, у члану 2. тог анекса наведено је да је дошло до грешке у означеној купопродајној цени и да купопродајна цена износи 24.000 евра коју је купац исплатио продавцу у целости, док је у преосталом делу уговор о купопродаји остао неизмењен. Истог дана када је закључен Анекс 1 у истој адвокатској канцеларији закључен је уговор о зајму између парничних странака где је појашњено да је закључен уговор о купопродаји којим је продавац продао купцу описани двособан стан за уговорену купопродајну цену од 24.000 евра који износ купопродајне цене је зајмодавац исплатио зајмопримцу као продавцу још 2009. године износ од 16.000 евра, а пре седам дана износ од 8.000 евра. Чланом 2. констатовано је да је стан оптерећен хипотеком на износ од 12.000 евра у корист ВВ, да је зајмодавац хипотекарном повериоцу исплатио 8.000 евра након које исплате је хипотекарни поверилац потписао и оверио брисовну дозволу, а чланом 3. зајмопримац је преузео обавезу враћања износа од 8.000 евра зајмодавцу у следећим роковима: 2.000 евра најкасније 01.09.2013. године, 2.000 евра најкасније 31.12.2013. године и 4.000 евра најкасније 30.06.2014. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев да се тужени са лицима и стварима исели из двособног стана из разлога што је утврдио да је стан туженог припао тужиоцу по основу позајмљеног новца, и то дела позајмице у износу од 24.000 евра. Првостепени суд је сматрао да тужилац има пуноважан правни основ за стицање права својине на предметној непокретности и да предметни уговор није ништав из разлога што постоји основ и што је допуштен, а тужилац као власник има право тражити предају поседа од туженог који му није предао посед стана у уговореном року, и то све на основу одредбе члана 37. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ 6/80 ... 36/09 и „Службени гласник СРЈ“ 29/96 и 115/05), којом је уређено право власника да може да тражи повраћај ствари, с тим што мора у поступку доказати да је ствар чији повраћај тражи његово власништво.

Апелациони суд је преиначио пресуду првостепеног суда, применом одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, одредби члана 973. став 1. Закона о облигационим односима и члана 69. Закона о основама својинскоправних односа, јер сматра да тужилац нема пуноважан правни основ за стицање права својине на овој непокретности, јер је купопродајна цена стана исплаћена кроз претходну позајмицу, па су уговор о купопродаји и анекси уговора о зајму представљали само средство обезбеђења дуга тужиоца, па такав уговор није имао допуштен основ и као такав је апсолутно ништав у смислу цитираних одредби и одредбе члана 52. у вези члана 103. Закона о облигационим односима.

По становишту Врховног касационог суда нема места примени одредаба чланова 973. став 1. Закона о облигационим односима и члана 69. Закона о основама својинскоправних односа, јер тужилац није стекао право својине на хипотекованој непокретности, није имао државину на непокретности, није убирао плодове, нити искоришћавао непокретност. Уговори о преносу права својине, којим заложена ствар прелази у својину повериоца, ако његово потраживање не буде намирено о доспелости, не уживају правну заштиту, како правилно налази другостепени суд. То значи да је ништава свака одредба уговора којом се у тренутку закључења уговора о хипотеци уговара да ће заложена ствар прећи у својину повериоца, ако његово потраживање не буде намирено о доспелости. Уговор о преносу права својине на непокретности ради обезбеђења потраживања је ништав. Код забране уговарања „lex commissoria“ уговара се у тренутку закључења уговора о зајму и заснивања хипотеке, да ће се на заложеној ствари стећи право својине за случај изостанка измирења обавезе о доспелости, а код фидуцијарног правног посла преноси се својина у тренутку закључења уговора о зајму и ти правни послови не уживају правну заштиту. Забрана уговарања „lex commissoria“ не може се применити на ову чињеничну ситуацију.

Тужилац и тужени су закључили уговор о купородаји непокретности када је обавеза туженог за враћање зајма већ доспела, па се горе наведене одредбе не могу применити. Због погрешне примене материјалног права изостале су чињенице да ли је уговор о купопродаји између тужиоца и туженог привидан правни посао, у смислу одредбе члана 66. став 1 Закона о облигационим односима (Службени лист СФРЈ“број 29/78,39/85,45/89-одлука УСЈ и 57/89,“Службени лист СРЈ број 31/93“, „Службени лист СЦГ“ број 1/2003- Уставна повеља и „Службени гласник РС“ бриј 18/2020), који није настао као резултат правих изјава воља парничних странака и да ли је циљ овог уговора био промет наведене непокретности или обезбеђење већ доспелог зајма, имајући у виду чињеницу да је дуг туженог већи од тржишне вредности непокретности, да је доспео у тренутку закључења уговора о купопродаји, да је извршен пренос права својине са имена туженог на име тужиоца, и да је уговорена предаја поседа одмах.

У поновном поступку, другостепени суд ће имати у виду одредбу члана 66. став 1. Закона о облигационим односима и утврдити да ли је у тренутку закључивања уговора о купопродаји и анекса уговора о купопродаји права воља уговорних страна била закључење уговора о купопродаји или обезбеђење враћања доспелог зајма, па ће у зависности од тога правилно применити материјално право и поново одлучити о жалби туженог.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд одлучио је као у изреци, на основу члана 416.став 2. ЗПП-а.

**Председник већа – судија
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић