



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 7325/2021**  
**14.06.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., Општина ..., чији је пуномоћник Михаило Крстић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Слободан Пајовић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 766/21 од 20.05.2021. године, у седници већа одржаној 14.06.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 766/21 од 20.05.2021. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Зрењанину П 1319/18 од 24.12.2020. године, ставом првим изреке, утврђује се да су апсолутно ништави и не производе правно дејство уговор, насловљен као уговор о купопродаји непокретности, а који је према одредбама уговор о зајму, у ком је тужилац зајмопримац, а тужени зајмодавац, закључен 06.06.2012. године, као и уговор о зајму у коме је тужилац зајмопримац, а тужени зајмодавац, закључен 06.06.2012. године. Ставом другим изреке, утврђује се да је хипотекарна изјава оверена пред Основним судом у Ужицу-Судска јединица Чајетина ОV I бр. 3402/2012, којом је тужилац дао безусловну дозволу да се укњижи založno право-хипотека на двособном дуплекс стану бр. .. површине 64м2, који је уписан као посебан део зграде број .., а који се налази у улазу .., у приземљу зграде .., која је изграђена на катастарској парцели број .., све уписано у лист непокретности број .. к.о. ..., у корист туженог, апсолутно ништава и не производи правно дејство, па се брише založno право хипотеке уписане у корист туженог, која је уписана на основу zaloжне изјаве, а што је тужени дужан признати и дозволити да се брише ово zaloжно право хипотеке уписане у Г лист непокретности бр. .. к.о. ... . Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 601.500,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 766/21 од 20.05.2021. године, укинута је првостепена пресуда у делу става другог изреке и одбачена тужба у делу

којим је тражено брисање zaloжног права-хипотеке уписане у корист туженог у Г лист непокретности бр. .. к.о. ... на основу хипотекарне изјаве оверене пред Основним судом у Ужицу-Судска јединица Чајетина ОВ I бр. 3402/2012, док је у преосталом делу одбијена жалба туженог и потврђена првостепена пресуда. Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка и одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова одговора на жалбу.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је утврдио да ревизија туженог није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, странке су у 2012. године договориле да тужилац туженом прода стан у изградњи по цени од 800 евра по м<sup>2</sup>, те су 06.06.2012. године закључиле уговор о купопродаји којим тужилац продаје туженом двособан дуплекс стан број .., површине 67,82м<sup>2</sup>, који захвата југозападни део етаже приземља зграде на парцели број .. к.о. ..., потес ..., број зграде .., улаз .. . Део цене у износу од 10.000,00 евра тужени је исплатио приликом потписивања уговора, а за престало је уговорено да преда 255 тоне меркантилног кукуруза и то 115 тона меркантилног кукуруза са 14% влаге, по уласку у посед апартмана, најкасније до 01.11.2013. године. Странке су уговор потписале, али га нису овериле. Тада стан још није био завршен и тужени који је исплатио део купопродајне цене у износу од 10.000,00 евра, желео је гаранцију да ће тужилац завршити стан и предати му га у својину и државину, без икаквих терета, поводом чега су странке договориле да тужилац као средство обезбеђења завршетка посла, туженом да залогу на свом апартману који је већ био завршен, а што је изведено на начин да су странке 06.06.2012. године закључиле још два уговора: један који је насловљен као уговор о купопродаји непокретности, у ком је тужилац означен као зајмопримац, а тужени као зајмодавац и наведено да зајмодавац даје на зајам зајмопримцу 30.000,00 евра са роком враћања до 01.11.2013. године, те да као средство обезбеђења зајмопримац дозвољава зајмодавцу да упише хипотеку на непокретности у власништву зајморпимца, уписаној у лист непокретности број .. к.о. ..., потес ..., парцела број .., број зграде .., улаз .. у приземљу, двособан дуплекс стан број .., површине 64м<sup>2</sup>, који је уписан као посебан део зграде број .., у корист ББ (туженог) у износу од 30.000,00 евра, и други уговор идентичне садржине који је насловљен као уговор о зајму. Истог дана тужилац је дао хипотекарну изјаву, оверену у Основном суду у Ужицу Ов.1 3402/2012, којом је дао безусловну дозволу да се укњижи zaloжно право-хипотека на износ од 30.000,00 евра на његовој некретности уписаној у лист непокретности број .. к.о. ..., двособном дуплекс стану број .., површине 64м<sup>2</sup>, који је уписан као посебан део зграде број .., у корист туженог, те да ће тужени моћи да активира хипотеку после 01.11.2013. године, као и да ће се хипотека брисати на основу изјаве туженог, односно признанице коју ће тужени потписати након исплате

позајмице и брисовне дозволе коју ће поверилац дати на основу признанице о враћању дуга. Упис хипотеке у корист туженог извршен је 07.06.2012. године. Утврђено је да тужени није тужиоцу позајмио износ од 30.000,00 евра по наведеним уговорима. Туженом је предат стан за који је цену измирио. Странке су 23.03.2017. године закључиле пуноважан уговор о купопродаји непокретности, којим је констатовано да је тужилац, као продавац, искључиви власник трособног дуплекс стана бр. ..., површине 67,75м<sup>2</sup>, који се као засебна целина налази у згради број ..., улаз ..., приземље, на ..., на парцелу број .. к.о. ..., да је уговорена купопродајна цена од 54.625 евра у коју нису урачунати унутрашња столарија, паркет, керамика, санитарије, облагање степеништа дрветом и рукохват, да је тужени, као купац, до почетка изградње предметног објекта продавцу исплатио цену у износу од 54.625,00 евра, од чега 10.000,00 евра у новцу, а 44.625,00 евра кроз испоруку 255 тоне меркантилног кукуруза, као и да је у току изградње, купац за унутрашњу столарију платио 1.050,00 евра, за паркет 800 евра, за облагање степеништа и рукохват 1.200,00 евра и да је санитарије и керамичке плоче набавио и испоручио продавцу, па продавац према њему нема даља потраживања. У уговору је констатовано да је купац од 01.09.2013. године у мирној државини стана и нема никакве примедбе на примљену непокретност, као и да су уговорне стране у потпуности извршиле своје обавезе и да је уговор у потпуности извршен. Уговор је потписан и оверен код јавног бележника Милке Средојевић из ... ОУП ..-2017 дана 23.03.2017. године.

Тужилац је позвао туженог да му изда брисовну дозволу ради брисања хипотеке на непокретности, која је била дата као средство обезбеђења изградње предметне некретности. Међутим, тужени је био незадовољаан обављеним унутрашњим радовима и коришћеним материјалом и сматрао да је предао већу количину меркантилног кукуруза у укупној вредности од 5.094,00 евра, због чега је одбио да изда брисовну дозволу, а тужиоцу је 22.06.2017. године и 25.08.2017. године упутио опомене да ће покренути продају хипотековане непокретности уколико му тужилац не плати 30.000,00 евра.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су позивом на одредбе чланова 66 Закон о облигационим односима и члана 2 Закона о хипотеци, усвојили тужбени захтев за утврђење ништавости уговора и хипотекарне изјаве, уз оцену да привидност купопродајног уговора од 06.06.2012. године који је према својим одредбама уговор о зајму, произлази из чињенице да осим назива уговора нема ни један законски елемент купопродајног уговора, већ би по својој садржини одговарао уговору о зајму, а привидност уговора о зајму закљученог истог дана са идентичним одредбама као претходно наведени уговор, произлази из чињенице да зајам није у стварности дат. Предметни уговори су закључени као средство обезбеђења, односно гаранције да ће тужилац завршити изградњу апартмана за туженог. Такође, имајући у виду да се предметном хипотекарном изјавом обезбеђује враћање зајма из непостојећег, тј. ништавог правног посла, таква хипотекарна изјава је ништава.

Другостепени суд је, на основу одредбе члана 374 став 2 тачка 2 ЗПП, укинуо првостепену пресуду и одбацио тужбу тужиоца у делу траженог брисања заложног права-хипотеке у корист туженог, јер одлучивање о брисању заложног права-хипотеке, није у надлежности суда већ Републичког геодетског завода. У преосталом је жалбу

туженог одбио, уз дате правилне разлоге за оцену о неоснованости жалбених навода, које је непотребно понављати.

По оцени Врховног суда, ревизија није основана у оспоравању правилности примене материјалног права.

Према члану 51. Закона о облигационим односима, свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ (став 1.). Основ је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (став 2.). Према члану 52. истог закона, ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав.

Основ уговорне обавезе или кауза је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза. Код двострано обавезних уговора обавеза једне странке има за своју каузу обавезу друге странке, обавеза једне, основ је обавезе друге стране. У уговору о купопродаји купац се обавезује да плати одређену цену зато што ће му продавац продати и предати одређену ствар и обрнуто. У уговору о зајму зајмодавац се обавезује да зајмопримцу у својину преда одређену количину новца или других заменљивих ствари јер ће му зајмодавац после извесног времена вратити исту количину новца или исту количину ствари исте врсте и истог квалитета и обрнуто.

Кауза је један од битних услова за настанак одређеног правног посла, односно уговора. Кауза је привидна, односно фиктивна, ако се јавља као резултат воље уговорних страна које, руковођене одређеним мотивима, лажно представљају да су закључиле један уговор са одређеном каузом, а заправо га нису закључиле. Фиктивна кауза доводи до настанка фиктивног уговора. Такав уговор не производи правно дејство, односно ништав је.

Чланом 66. Закона о облигационим односима прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама (став 1.) Али, ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност (став 2.). Према члану 103. став 1. истог закона уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав је ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

У конкретном случају, из утврђеног чињеничног стања произлази да тужилац и тужени спорне уговоре (два уговора идентичне садржине, закључене истог дана, с тим што је један насловљен као уговор о купопродаји непокретности, а други као уговор о зајму) нису закључили са намером да тужени као зајмодавац тужиоцу као замопримцу да на зајам износ од 30.000,00 евра, нити са намером преноса права својине на апартману тужиоца код уговора насловљеног као уговор о купопродаји, већ са намером да уговори послуже као средство обезбеђења да ће тужилац завршити изградњу стана на ... за који је тужени исплатио део купопродајне цене. Дакле, циљ наведених уговора није био позајмица новца, нити је дозвола уписа залог-хипотеке на непокретности тужиоца дата као средство обезбеђења за враћање зајма, како је наведено у уговорима и предметној хипотекарној изјави, већ су спорни уговори служили као гаранција да ће тужилац довршити изградњу стана на ..., након чега су парничне странке дана 23.03.2017. године закључиле и овериле уговор о купопродаји поменутог стана на ..., у

коме је констатовано да је купац исплатио цену у потпуности, да је од 01.09.2013. године у мирној државини стана и да су уговорне стране у потпуности извршиле своје обавезе.

Код наведеног, правилан је закључак нижестепених судова да побијани уговори (уговор о купопродаји, који је по својој садржини уговор о зајму, и уговор о зајму идентичне садржине), нису били резултат стварне воље парничних странака, због чега представљају привидне правне послове, те као такви не производе правно дејство, јер циљ ових уговора није био давање на зајам новчаног износа, већ су закључени искључиво ради обезбеђења да ће тужилац завршити изградњу стана на ... за туженог, што је и учинио, те који је касније био предмет овереног уговора о купопродаји. У прилог наведеном говори и утврђена чињеница, која се ревизијом не може побијати, да спорни уговори нису извршени у том смислу што тужени није тужиоцу на зајам предао 30.000,00 евра, нити је постојала обавеза враћања новца, а што представља битне елементе уговора о зајму да би такав уговор био пуноважан. Исто се односи и на уговор о купопродаји непокретности у коме је тужилац означен као зајмопримац, а тужени као зајмодавац, који по својој садржини не одговара правном послу купопродаје. Правилно су нижестепени судови закључили да је ништава и предметна хипотекарна изјава, будући да је иста дата као обезбеђење враћања зајма из ништавог правног посла.

Осталим наводима ревизије се побија утврђено чињенично стање и оцена изведених доказа, што није дозвољено у поступку по ревизији у смислу одредбе члана 407. став 2. ЗПП, те ове наводе Врховни суд не узима у разматрање.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић