



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1594/2023
12.07.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Марко Томовић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа Милош Василијевић, адвокат из ..., ради поништаја уговора и утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3149/21 од 14.09.2022. године, у седници одржаној 12.07.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3149/21 од 14.09.2022. године у ставу првом изреке у делу којим је потврђена пресуда Основног суда у Горњем Милановцу П 256/17 од 02.08.2021. године у ставу другом и четвртном изреке и пресуда Основног суда у Горњем Милановцу П 256/17 од 02.08.2021. године у ставу другом и четвртном изреке и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

У преосталом делу ревизија тужиоца се **ОДБИЈА** као неоснована.

Образложење

Пресудом Основног суда у Горњем Милановцу П 256/17 од 02.08.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженом да је уговор о продаји непокретности оверен код Основног суда у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу Ов 1891/2011 од 02.11.2011. године закључен између тужиоца као продавца и туженог као купца привидан, те да као такав не производи правно дејство између уговорних страна, што је тужени дужан признати, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди према туженом да је тужилац искључиви власник приземне пословне зграде димензија 6,07x9,60м², бруто основе 58,27м², корисне површине 45,94м², изграђена на кат. парц. бр. .. КО Горњи Милановац, што је тужени дужан признати, трпети и дозволити да тужилац своје право својине упише у катастар и друге јавне књиге о непокретностима, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженом да је ништав и да не производи правно дејство уговор о закупу пословног простора површине 40м² изграђеног на кат. парц. бр. .. КО Горњи Милановац закључен

дана 01.03.2012. године између тужиоца као закупца и туженог као закуподавца, што је тужени дужан признати, као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 1.162.938,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3149/21 од 14.09.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Основног суда у Горњем Милановцу П 256/17 од 02.08.2021. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права из члана 376. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану пресуду сходно одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) па је нашао да је ревизија тужиоца делимично 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 закључиле предуговор о продаји непокретности Ов 4369/10 дана 30.08.2010. године, као и анекс предуговора о продаји непокретности Ов 939/11 од 31.01.2011. године и анекс број 2 предуговора о продаји непокретности Ов 5985/11 од 11.05.2011. године и уговор о купопродаји непокретности Ов 1891/11 од 02.11.2011. године који су оверени пред Основним судом у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу. Констатовано је да је тужилац као корисник на катастарској парцели .. по култури земљиште под зградом – објектом површине 1,41 ар, по култури земљиште уз зграду – објекат у површини од 5,22 ара и власник породичне стамбене зграде на истој парцели све КО Горњи Милановац, исте продао туженом за цену од 70.000 евра. Предуговором о продаји Ов 4369/10 од 03.08.2011. године, предвиђено је да продавац из слободних руку и у виђеном стању продаје купцу наведену непокретност за назначену цену с тим што ће купац исплатити цену на следећи начин: износ од 20.000 евра који представља капару је исплаћен продавцу на дан закључења и овере предуговора од 30.08.2010. године, а преостали износ од 50.000 евра биће исплаћен најкасније до 15.01.2011. године. Продавац јемчи купцу да непокретност из члана 1. није оптерећена хипотеком или другим теретима. Анексом предуговора о продаји непокретности од ../11 од 31.01.2011. године тужилац и тужени су као уговорне стране уговорили да ће преостали износ купопродајне цене од 50.000 евра тужени као купац исплатити продавцу најкасније до 01.05.2011. године, док су анексом број 2 предуговора о продаји непокретности Ов 5985/11 од 01.05.2011. године констатовали да је купац по основу купопродајне цене 11.05.2011. године исплатио део цене у износу од 30.000 евра тако да купац са овом

исплатом до сада је на име купопродајне цене укупно исплатио продавцу 50.000 евра. Преостали део цене од 20.000 евра купац треба да исплати најкасније до 01.11.2011. године. Закључење наведеног предуговора између парничних странака резултирао је закључењем предметног уговора о купопродаји Ов 1891/11 од 02.11.2011. године којим је констатовано да тужилац као продавац продаје непокретност за 70.000 евра и да је купопродајна цена исплаћена у целости динамиком: дана 30.08.2009. године 20.000 евра, а 11.05.2011. године 30.000 евра и дана 14.06.2011. године износ од 20.000 евра што чини укупно 70.000 евра. Тужилац сматра да је предметни уговор привидан (симулован) правни посао и да је закључен у циљу обезбеђења уговора о зајму за новчани износ који је подигао од туженог, те да стога предметни уговор сходно члану 66. став 1. ЗОО не производи правно дејство. Одмах након закључења уговора тужилац је туженом предао кључ и непокретност у posed. У служби за катастар непокретности извршен је пренос власништва на непокретностима на тужиоца и исти је платио порез на пренос апсолутних права. Тужилац је предао кључеве туженом и од помоћног објекта али је тужилац као купац са туженим закључио уговор о закупу 01.03.2012. године за предметни пословни простор који се налази на истој парцели. Уговор је закључен на неодређено време, а време закључења уговора је 01.03.2012. године. По том уговору тужилац као купац је обавезан да плаћа закупнину у месечном износу од 200 евра у динарској противвредности овде туженом као закуподавцу. Предметни објекат – пословни простор није унет као предмет купопродаје у уговору о купопродаји непокретности – стамбеног објекта.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени судови су закључили да уговор о купопродаји спорне непокретности – куће није симуловани правни посао те да нису испуњени услови у смислу одредбе члана 67. ЗОО да би исти био примењен. Закључивање таквог уговора о промету непокретности није било забрањено ниједним позитивним правним прописом а осим тога тужилац није пружио доказе да је купопродајна цена била у несразмери са тржишном ценом да би се уговор могао сматрати зеленашким. Закључено је да предметни уговор производи правно дејство. У вези помоћног објекта који се налази у дворишту, а који у суштини представља пословни простор, првостепени суд закључује да се ради о помоћном објекту па да иако исти није обухваћен уговором о купопродаји, може се сматрати да је тим уговором продат и тај пословни простор као пратећи објекат. На то указује и чињеница да је тужилац након предаје у државину непокретности куће, са туженим као закуподавцем закључио уговор о закупу предметног пословног простора и обавезао се да плаћа закупнину у висини од 200 евра у динарској противвредности. Осим тога, тужени је предметни објекат привео намени након закључења уговора о закупу па се стога може сматрати да је тај објекат припадак главне ствари – породичне стамбене зграде и да дели судбину главне ствари. Сходно томе, закључено је да је тужбени захтев тужиоца и у вези предметног пословног простора неоснован и то како у погледу утврђивања права својине тако и у погледу утврђивања ништавости уговора о закупу.

По оцени Врховног суда, правилно су закључили нижестепени судови да из изведених доказа произлази да тужилац није доказао да је предметни уговор симуловани правни посао и да исти не производи правно дејство. Нема доказа да је предметни уговор

закључен као средство обезбеђења за уговор о зајму који је тужилац закључио са туженим јер су у уговору назначени сви битни елементи уговора, предмет, цена, тужени је ушао у државину предметног објекта, а у току поступка тужилац није ни предложио вештачење на околност утврђивања да ли је цена која је исплаћена за предметни објекат била у несразмери са тржишном ценом. Закључено је да нису испуњени услови из члана 141. став 1. ЗОО да би се овај уговор могао сматрати зеленашким. Сходно томе Врховни суд налази да је ревизија тужиоца у том делу неоснована, па је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

Међутим, везано за одлуку нижестепених судова у погледу пословног простора који се налази на истој парцели, Врховни суд закључује да је погрешно примењено материјално право што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, правило је да споредна ствар прати судбину главне ствари. Одредба у том смислу садржи и Закон о планирању и изградњи. Међутим, по налажењу Врховног суда, произлази да је предметни објекат пословни простор. Такође, произлази да је предметни објекат изграђен као пословни простор. У таквом случају требало је утврдити да ли предметни објекат, ако је била намера да исти буде пословни простор, може да егзистира као самосталан објекат а не као припадак главне ствари – куће која се налази у истом дворишту. Закон о планирању и изградњи предвиђа да објекат може бити главни стамбени, пословни или објекат јавне намене. Уколико објекат има помоћни карактер онда не може бити предмет посебног промета мимо главног објекта. У овом случају, између тужиоца и туженог постоји закључен уговор о купопродаји непокретности – стамбеног објекта. У уговору се нигде не помиње други објекат, који представља очигледно пословни простор. При томе, у току првостепеног поступка није утврђивано и цењено да ли предметни простор, као засебан пословни простор, може представљати посебан објекат који има не пратећи карактер већ као главни објекат. При томе, од битног значаја је са којом намером је тај објекат грађен да ли да буде помоћни објекат или да буде пословни простор. У случајевима када помоћни објекат има велику вредност (нпр. већу вредност од главног објекта) одступа се од правила да прати судбину главног објекта. Било би неправично дозволити да објекат који има већу вредност од главног објекта, због тумачења да представља помоћни објекат, прати судбину главног објекта. Овде се ради о промету непокретности, и по правилу свака непокретност треба да се изгради са грађевинском дозволом. То указује да одређени објекти се не могу третирали као помоћни објекти већ као самостални објекти у зависности од намене за коју су изграђени и функције којој служе.

При свему овоме Врховни суд налази да уговор о закупу пословног простора који је закључен између странака није од пресудног утицаја на оцену да ли је приликом закључивања уговора о купопродаји главног објекта обухваћен и овај објекат (ако је то помоћни објекат) али чињеница да ли је тај објекат самосталан или је помоћни објекат, у првостепеном поступку није детаљно утврђена. Уговор о закупу у овом случају не може да утиче на утврђивање права својине па стога Врховни суд налази да је одлука

нижестепених судова у погледу одбијања тужбеног захтева тужиоца за утврђивање ништавости уговора о закупу, правилна и не утиче на укинути део пресуде.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда, детаљније утврдити чињеницу да ли је објекат који се налази у дворишту наменски грађен као пословни објекат, да ли исти по својој величини, положају и вредности испуњава услове да буде самосталан објекат, да ли је наменски грађен као пословни објекат, и након правилне оцене изведених доказа донеће закониту одлуку у том делу.

Како је делимично укинута одлука о праву својине на објекту, то је укинута и одлука о трошковима поступка, а о трошковима поступка ће суд одлучити након доношења коначне одлуке у овој правној ствари.

Имајући у виду напред изнето на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић