



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 4473/2021**  
**14.06.2023. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, Марије Терзић и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Дејана Зечевих, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Живорад Лекић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 608/21 од 06.05.2021. године, у седници одржаној 14.06.2023. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 608/21 од 06.05.2021. године и предмет **ВРАЋА** том суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 10/20 од 15.12.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено је да је ништав и без правног дејства уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 166/2018 од 20.02.2018. године закључен између тужене, у својству купца и тужиле, у својству продавца, и то непокретности означених као катастарска парцела број ... – градско грађевинско земљиште у површини од 0.04.24ха, власништво тужиле и породична стамбена зграда број 1, у ванкњижном власништву тужиле, која се састоји од приземља, спратног дела и поткровља, објекат изграђен без одобрења за изградњу, све уписано у ЛН бр ... КО ..., што је тужена дужна да трпи да се код надлежне службе успостави претходно стање. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиљи исплати трошкове парничног поступка у износу од 342.566,00 динара, а у случају неисплате у остављеном року, да плати законску затезну камату на трошкове поступка почев од дана извршности пресуде до исплате.

Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 608/21 од 06.05.2021. године, ставом првим изреке, преиначио пресуду Вишег суда у Крагујевцу П 10/20 од 15.12.2020. године тако што је под 1) одбио тужбени захтев тужиле да се утврди да је ништав и без правног дејства уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 166/2018 од 20.02.2018. године закључен између тужене у својству купца и тужиле у својству продавца непокретности означених као катастарска парцела ... – градско грађевинско земљиште у површини од 0.04.24ха, власништво тужиле, као и породичне стамбене зграде број 1, у ванкњижном власништву тужиле, која се састоји од приземља, спратног дела и поткровља, објекат изграђен без одобрења за изградњу, све уписано у

ЛН бр ... КО ..., што је тужена дужна да трпи да се код надлежне службе успостави претходно стање и под 2) обавезао тужиљу да туженој на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 468.750,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду, применом одредбе члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и оценио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Међутим, основано се у ревизији ревидента указује да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 383. ЗПП.

Одредбом члана 383. став 1. ЗПП, прописано је да другостепени суд одлучује о жалби по правилу без расправе.

Према члану 394. тог закона, другостепени суд ће пресудом да преиначи првостепену пресуду ако је на основу расправе утврдио другачије чињенично стање него што је оно у првостепеној пресуди (став 1.); ако је првостепени суд погрешно оценио исправе или посредно изведене доказе, а одлука првостепеног суда је заснована искључиво на тим доказима (став 2.); ако је првостепени суд из чињеница које је утврдио извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је заснована пресуда (став 3.); ако сматра да је чињенично стање у првостепеној пресуди правилно утврђено, али да је првостепени суд погрешно применио материјално право (став 4.).

У смислу цитираних одредби, уколико другостепени суд не прихвати оцену доказа извршену од стране првостепеног суда и сматра да је због тога чињенично стање погрешно или непотпуно утврђено, тај суд није овлашћен да изврши другачију оцену доказа изведеним пред првостепеним судом и преиначи првостепену пресуду, већ у таквој ситуацији има могућност да сам одржи расправу и понови већ изведене доказе. Основано се ревизијом указује да је у овом случају другостепени суд извршио другачију оцену исказа сведока и парничних странака, који су саслушани у првостепеном поступку и имајући у виду и те доказе, извео супротан закључак о основаности тужбеног захтева. Стога је другостепени суд неправилно применио цитирану одредбу ЗПП, а што је било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању у поступку пред првостепеним судом, тужиља, као купац и тужена, као продавац, закључиле су и пред надлежним јавним бележником потврдиле (солемнизовале) уговор о купопродаји непокретности 20.02.2018. године. Предмет уговора је продаја катастарске парцеле број ... – градско грађевинско земљиште, површине 4,24 ара, чији је власник тужиља и породичне стамбене зграде број 1 која се налази на тој парцели, објекат изграђен без одобрења за изградњу, на ком објекту је тужиља у катастру непокретности била уписана као

држалац. Купопродајна цена је означена у износу од 80.000 евра. У уговору је констатовано да је купац исплатио уговорену купопродајну цену и да је предметна непокретност предата у посед и државину купцу. Овај уговор тужилца је закључила преко пуномоћника, сина ВВ, по пуномоћју потврђеним код јавног бележника 19.02.2018. године. Тим пуномоћјем ВВ је овлашћен да може у име и за рачун тужилце, као њен пуномоћник, да закључи уговор о купопродаји наведених непокретности, да изврши пренос права својине на купца, прими купопродајну цену, поднесе захтев за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, прими решење, да се у наведеном поступку одрекне права на жалбу, као и да предузме све послове и правне радње који се односе на закључење уговора о купопродаји тих непокретности и упис права својине на купца. Пуномоћјем овереним пред надлежним јавним бележником 27.04.2018. године, тужилца је овластила тужену да упише права својине по основу предметног уговора, да може да преузме решење о упису права својине, одрекне се права на жалбу, као и да предузме све друге послове и правне радње код катастра непокретности које се односе на наведене промене, као и да може код Пореске управе у Крагујевцу поднети захтев за утврђење пореза на пренос апсолутних права, у њено име преузети решење, одрећи се права на жалбу и предузети све друге послове и правне радње пред Пореском управом. Тужена је у катастар непокретности уписала права на предметним непокретностима. Пре закључења предметног уговора, тужена наведене непокретности није обишла, већ је то учинио њен ванбрачни супруг. Непокретности јој нису предате у посед, а из исказа сведока и странака првостепени суд је извео чињенични закључак да купопродајна цена није исплаћена. Закључењу оспореног уговора претходиле су позајмице које је син тужилце узео од супруга тужилце, а које због високих камата није био у стању да врати.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужилце усвојио и утврдио ништавост оспореног уговора применом одредби чланова 454. и 51. став 1. Закона о облигационим односима. По становишту првостепеног суда, у конкретном случају кауза, као један од битних услова за настанак уговора о купопродаји, је привидна, односно фиктивна, будући да син тужилце у својству пуномоћника тужилце као продавца и тужена у својству купца, спорни уговор нису закључили са намером преноса права својине на непокретностима и исплате купопродајне цене за те непокретности, већ са намером да уговор послужи као средство обезбеђења потраживања супруга тужене према сину тужилце у висини позајмљеног новца. Уз то, првостепени суд је закључио да је предметни уговор ништав и из разлога прописаних чланом 141. став 1. у у вези са члановима 52. и 53. Закона о облигационим односима, будући да је тужилца закључењу предметног уговора са својим сином приступила немајући избора, јер су били у тешкој материјалној и финансијској ситуацији, а што су тужена и њен супруг искористили како би тужена купила предметне непокретности од тужилце.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду тако што је тужбени захтев одбио. Другостепени суд је становишта да је првостепени суд полазећи од изведених доказа извео погрешан закључак у погледу циља који су уговорне стране хтеле да постигну закључењем уговора о купопродаји, односно да је погрешан закључак првостепеног суда да је предметни уговор ништав из разлога што нема основ и да је као такав недопуштен у смислу чланова 52. и 53. Закона о облигационим односима. Такође је погрешан закључак првостепеног суда да се ради о зеленашком правном послу, с обзиром да тужилца није доказала ни тешку материјалну ситуацију, ни стање

нужде, ни своју лакомисленост, њено недовољно искуство или зависност, који би били разлог за ништавост предметног уговора.

Међутим, Врховни суд налази да другостепени суд није имао могућност да изведе другачији закључак од оног који је извео првостепени суд у погледу (не) постојања каузе као битног елемента уговора. Основ уговорне обавезе или кауза је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза. Код уговора о купопродаји, то је куповина одређене ствари и плаћање купопродајне цене. С обзиром на природу каузе, код оцене њеног постојања, од одлучног је значаја воља уговорних страна приликом закључења уговора, што подразумева задирање и у субјективну сферу, из ког разлога се и изводи доказ саслушањем уговорних страна. Првостепени суд је тај доказ извео, а саслушао је и пуномоћника тужиље преко кога је тужилца закључила оспорени уговор и утврдио да је кауза недопуштена, будући да је циљ закључења уговора о купопродаји био обезбеђење дуга по уговору о зајму који су закључили син тужиље и ванбрачни супруг тужене. При томе, овакав закључак првостепеног суда заснован је и на утврђеној чињеници да купопродајна цена није исплаћена и на неспорној чињеници да непокретност туженој није предата у посед, упркос супротној констатацији у уговору. Другостепени суд, међутим, без отварања расправе и поновног извођења доказа, изводи другачији чињенични закључак и у другостепеној пресуди утврђује да није доказана теза тужбе да је син тужиље дуговао одређени новчани износ супругу тужене и да купопродајна цена није исплаћена. На тај начин другостепени суд је утврдио другачије чињенично стање од оног које је утврдио првостепени суд.

Уколико је другостепени суд сматрао да је првостепени суд погрешно ценио исказе појединих сведока и исказе парничних странака, из којих су утврђене околности у вези са каузом оспореног уговора и на чијим исказима је засновао утврђење те чињенице, морао је извести доказ непосредним саслушањем сведока и парничних странака, да би формирао непосредно уверење о тим чињеницама.

Из наведених разлога, основано се у ревизији тужиље указује да преиначујући првостепену пресуду другостепени суд је учинио битну повреду одредаба парничног поступка, а што је ревизијски разлог прописан одредбом члана 407. став 1. тачка 3. ЗПП, будући да је ова повреда поступка била од утицаја на доношење законите и правилне одлуке.

У поновном поступку, потребно је да другостепени суд отклони наведену битну повреду одредаба парничног поступка и оцени битне чињенице за правилну примену материјалног права, на које је указано овим решењем, како би донео правилну и закониту одлуку.

Из изложених разлога, Врховни суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 415. став 1. тачка 1. ЗПП.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић