



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14019/2022
24.01.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Славица Тосић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Анђелко Лежајић, адвокат из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7040/20 од 10.03.2022. године, у седници одржаној 24.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7040/20 од 10.03.2022. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 456/19 од 28.10.2019. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 21.07.2000. године између тужене ГГ, као продавца и туженог ББ, као купца, оверен пред Трећим општинским судом у Београду Ов 4518/00 дана 21.07.2000. године, а чији је предмет купопродаја стана број .. у ул. ... број .. у Београду, површине 39 м², који се налази на шестом спрату зграде саграђене на кп. бр. .. КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је тужилац власник стана број .. у ул. ... број .. у Београду, површине 39 м², који се налази на шестом спрату зграде саграђене на кп. бр. .. КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке, одређена је привремена мера и забрањено туженом ББ отуђење и оптерећење непокретности, стана број .. у ул. ... број .. у Београду, површине 39 м², који се налази на шестом спрату зграде саграђене на кп. бр. .. КО ... и одређено да ће привремена мера трајати до правноснажног окончања поступка који се води под бројем П 456/19. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно на име трошкова поступка плате 437.713,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7040/20 од 10.03.2022. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке и одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав Уговор о

купопродаји непокретности закључен 21.07.2000. године између тужене ГГ, као продавца и туженог ББ, као купца, оверен пред Трећим општинским судом у Београду Ов 4518/00 од 21.07.2000. године, чији предмет је купопродаја стана број .. у ул. ... број .. у Београду, површине 39 м2, који се налази на шестом спрату зграде саграђене на к.п. бр. .. КО ..., што би тужени били дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник стана описаног у ставу првом изреке пресуде. Ставом трећим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу трећем изреке, тако што је одбијен захтев за одређивање привремене мере којом би се забранило туженом ББ отуђење и оптерећење непокретности, стана број .., у ул. ... број ... у Београду, површине 39 м2, који се налази на шестом спрату зграде саграђене на к.п. бр. .. КО Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженом ББ на име трошкова поступка плати 470.200,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...18/20) и утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

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, тужена ГГ је, као поклонодавац са својом ћерком, а супругом тужиоца, ДД, као поклонопримцем закључила уговор о поклону предметног стана 26.11.1991. године. Предметни стан ДД је на своје име укњижила 19.10.2001. године. Тужена ГГ је током 1997. године, узела на име зајма износ од 6.000 ДМ са каматом од 10% месечно од туженог ВВ и његовог оца сада пок. ЂЂ, који није вратила, због чега је 30.06.1997. године пред Другим општинским судом у Београду, као обезбеђење дуга, дала сагласност да се на предметном стану упише хипотека у корист ЂЂ. Тужени ВВ и његов отац ЂЂ су јула 2000. године тужену ГГ обавестили да преостали дуг који има према њима износи 4.500 ДМ, што са каматом укупно износи 16.500 ДМ. Ради намирења потраживања тужени ВВ и тужена ГГ су се састали пред Трећим општинским судом у Београду са туженим ББ, ради закључења уговора о купопродаји предметног стана. Према уговору о купопродаји предметног стана, који је закључен 20.07.2000. године и оверен пред Трећим општинским судом у Београду под Ов. 4518/2000 од 21.07.2000. године, тужена ГГ се, у својству продавца, а тужени ББ, у својству купца сагласили о куповини предметног стана и уговорена цена је износила 900.000,00 динара. Договорили су се да ће купац ступити у посед непокретности најкасније до 01.08.2001. године. Тужени ББ је, позивајући се на предметни уговор о купопродаји водио парнични поступак пред Трећим општинским судом у Београду у поступку П 130/04 (потом Првим основним судом у Београду у поступку П 77979/10) који поступак је окончан доношењем правноснажне пресуде, којом је усвојен његов тужбени захтев и обавезана тужена ГГ да се исели из предметног стана са свим стварима и лицима и преда му стан у посед. Истом пресудом је утврђено према ДД (у том поступку туженој) да је ББ власник предметног стана, што је ДД дужна признати и дозволити му укњибу његовог права својине у земљишне књиге. Одређена је и

привремена мера којом је забрањено ДД располагање, отуђење и оптерећење предметног стана. Решењем РГЗ Службе за катастар непокретности Београд од 2012. године, дозвољен је упис права својине на предметном стану у корист туженог ББ у обиму 1/1, на основу напред наведене пресуде. Кћерка тужене ГГ, а супруга тужиоца АА, ДД преминула је ...2010. године. Решењем о наслеђивању Основног суда у Панчеву О 4065/10 од 11.01.2011. године оглашен је тужилац АА за наследника на целокупној заоставштини пок. ДД, између осталог и на предметном стану. Из налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке утврђено је да је тржишна вредност предметног стана на дан закључења уговора износила 58.500 ДМ, или тадашњих 1.415.700,00 динара, а што ревалпризацијом почев од дана закључења уговора до 10.10.2017. године као дана вештачења износи 8.293.117,82 динара, док садашња вредност предметног стана износи 39.000 евра, односно 4.659.891,80 динара.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио захтеве тужиоца, јер је утврдио да је спорни уговор о купопродаји предметне непокретности ништав. Ово, јер је сматрао да је реч о симулованом, фиктивном правном послу којим се ствара привид о закључењу уговора, јер је права намера странака приликом закључења уговора била обезбеђење уговора о зајму, који је усмено закључен између туженог ВВ, као зајмодавца и тужене ГГ, као зајмопримца као дисимулованог правног посла, те да сходно члану 66. став 1. Закона о облигационим односима спорни уговор не производи правно дејство међу странкама, а пошто нема ни правни основ у смислу члана 52. истог закона, да је ништав у целости. С обзиром да је утврдио да је спорни уговор ништав, и да нису испуњени услови ни за важност уговора о зајму применом члана 66. став 2. Закона о облигационим односима, јер је дисимуловани правни посао зеленашки уговор о зајму утврдио је и да је уговор о зајму ништав, применом члана 141. став 1. Закона о облигационим односима. Како је ништав уговор о купопродаји, то је закључио да је основан захтев тужиоца за утврђење права власништва на предметном стану, јер ово стварно право тужиоца произлази из решења о наслеђивању Основног суда у Панчеву О 43065/10 од 11.01.2011. године, којим је тужилац оглашен за наследника на заоставштини своје пок. супруге ДД, коју заоставштину чини између осталог и предметни стан.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби туженог ББ, преиначио првостепену пресуду и одбио, као неосноване тужбене захтеве тужиоца, са образложењем да је правноснажном пресудом Трећег општинског суда у Београду П 130/04-06 од 29.06.2007. године утврђено да је ББ власник предметног стана, да је у том поступку утврђено да је ББ, као купац био савестан приликом куповине предметног стана, јер није могао знати да је ГГ пре тога отуђила предметни стан уговором о поклону у корист своје ћерке ДД, јер у време закључења уговора о купопродаји нико није био укњижен на предметном стану, а по закључењу уговора о купопродаји ББ је исплатио целокупну купопродајну цену. ДД укњижила се тек 2001. године, након закључења уговора о купопродаји (21.07.2000. године) када су ГГ и ДД закључиле анекс уговора о поклону и том приликом идентификовале о којој непокретности се ради, да би ДД могла да изврши упис права власништва у своје име у земљишним књигама. Осим тога, другостепени суд је сматрао да је правни основ стицања ББ јачи у смислу члана 41. Закона о основама својинскоправних односа, јер је предметни стан стекао теретним правним послом у односу на ДД која је предметни стан стекла бестеретно, без обзира што ДД фигурира као књижни власник. С тим у вези, другостепени суд је закључио да је спорни уговор који је закључен између тужених ББ и ГГ већ био предмет правне

оцене у погледу његове пуноважности, те да је у правноснажно окончаном судском поступку утврђено да предметни купопродајни уговор производи правно дејство, на који начин је ББ стекао законити основ, а након тога укњижбом и начин пуноважног стицања предметне непокретности, а да је у прилог томе и чињеница да ГГ као продавац стана никада није покренула поступак за поништај или раскид купопродајног уговора који је закључила са туженим ББ, а тужени ББ је након што је покренуо судски поступак правноснажном судском одлуком издејствовао предају непокретности од ГГ која је све време држала предметни стан. Другостепени суд је закључио да су у овој правној ствари испуњени сви услови из члана 454. Закона о облигационим односима, јер је спорни уговор закључен у писаној форми, оверен од стране суда, њиме констатовано да је купопродајна цена исплаћена у целости, а продавац тужена ГГ јемчила да је предметни стан искључиво њено власништво и да ће бити предат најкасније у року од годину дана од дана овере уговора, да се тужени ББ након судског спора у коме је доказивао пуноважност купопродајног уговора уписао у јавне књиге као власник стана, а судском одлуком је тужена ГГ обавезана да му преда стан. Имајући у виду наведено, као и неспорну чињеницу да ДД никада није била у поседу предметног стана, а да њено стицање непокретности је било бестеретно, те да је предметни купопродајни уговор у конкуренцији са уговором о поклону има јачи правни основ, другостепени суд је закључио да уговор о купопродаји који су закључили тужени ББ и ГГ није ништав правни посао, већ пуноважан правни посао који производи правно дејство.

По оцени Врховног суда, супротно наводима ревизије правилно је одлучио другостепени суд, правилном применом материјалног права када је преиначио првостепену одлуку и одбио као неосноване захтеве тужиоца.

Чланом 454. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Када се има у виду утврђено чињенично стање, правилан је закључак другостепеног суда, да спорни уговор о купопродаји закључен 21.07.2000. године између тужених ББ и ГГ представља пуноважан правни основ за стицање права својине на предметном стану, с обзиром да је тужена ГГ по основу уговора о откупу била власник предметног стана, да је са туженим ББ закључила уговор о купопродаји у вези предметног стана, да је уговор оверен пред Трећим општинским судом у Београду 21.07.2000. године и да је у уговору наведено да се истим преноси право својине са ГГ као продавца на ББ као купца, да је на име купопродајне цене купац исплатио продавцу износ од 900.000,00 динара и да је тај новац купац примио, као и да је уговорено да ће купац ступити у посед стана најкасније до 01.08.2001. године. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Неосновани су наводи ревизије да се ради о зеленашком уговору у смислу члана 141. Закона о облигационим односима, с обзиром да се под појмом „зеленашки уговор“ подразумева такав уговор у коме једна страна користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем друге стране, њеним недовољним искуством, лакомисленостију или зависношћу, уговори за себе или неког трећег корист која је у очигледној

несразмери са оним што је дала или се обавезала да ће дати и учинити, што овде није случај, с обзиром да је тужени ББ туженој ГГ исплатио купопродајну цену.

Правилан је закључак другостепеног суда да спорни уговор о купопродаји није ништав, с обзиром да је тужена ГГ претходно предметним станом располагала уговором о поклону. Правило о јачем правном основу за стицање права на непокретности, прописано чланом 41. Закона о основама својинскоправних односа, којим је прописано да јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло безтеретно, говори о јачем праву стицања својине, а чињеница постојања вишеструке продаје исте непокретности не значи аутоматски ништавост уговора који постоје у ланцу те продаје односно располагања. Стога су неосновани наводи ревизије којима се указује да је предметни уговор о купопродаји ништав правни посао, те с тим у вези је правилна одлука другостепеног суда којом је преиначена првостепена пресуда и одбијен, као неоснован захтев тужиоца за утврђење ништавости уговора, а с тим у вези и одлука којом је одбијен као неоснован захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник предметне непокретности.

Врховни суд је ценио и остале наводе ревизије, па је нашао да су неосновани, јер је другостепени суд у побијаној одлуци дао јасне, потпуне и правилне разлоге из којих произлази и неоснованост ревизијских разлога, а које овај суд у свему прихвата

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

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић