



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 17566/2023
27.03.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог (у даљем тексту: тужиоца) АА из ..., чији је пуномоћник у поступку по ревизији Милош Стевановић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца (у даљем тексту: туженог) ББ из села ..., Град ..., чији је пуномоћник Никола Стошић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора по тужби и утврђења права својине по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 578/2022 од 11.01.2023. године, у седници одржаној 27.03.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 578/2022 од 11.01.2023. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врању П 1462/20 од 14.12.2021. године, која је исправљена решењем истог суда П 1462/20 од 26.01.2022. године, ставом првим изреке утврђено је да је без правне важности писмени уговор о купопродаји непокретности Ов I 3222/2011 закључен 15.06.2011. године пред Основним судом у Врању, између тужиоца као продавца и туженог као купца, о купопродаји сувласничког дела 1/5 стамбено-пословне зграде која се у СКН Врање води као катастарска парцела број .../... у улици ... број .../..., под зградом 151 м² и сукорисник на истој катастарској парцели земље уз зграду – објекат површине 86 м², укупне површине 237 м², која непокретност је уписана у листу непокретности број ... КО ..., за цену од 500.000,00 динара. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да суд обавезе туженог да му преда у државину непокретности описане у ставу првом изреке ове пресуде и да му омогући да се код Службе за катастар непокретности укњижи као власник те непокретности. Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог којим је тражио да се утврди да је сувласник на стамбено-пословној згради која се налази у ... у улици ... број .../... на катастарској парцели број .../... под зградом 151 м² и да је сукорисник земљишта на истој катастарској парцели уз зграду – објекат површине 86 м², уписане у лист непокретности број ... КО ..., у уделу од 1/5 идеалног дела, а која идеална петина се састоји од: једног трособног стана у приземљу означеног као посебан део зграде број 2, једне оставе у сутерену означене као посебан део зграде број 1 и једне пословне просторије у приземљу означене као посебан део зграде број 3, са правом трајног

коришћења плаца који служи редовној употреби ових делова зграде у уделу од 1/5 идеалног дела, те да се наложи тужиоцу да му ова права призна и омогући упис код Службе за катастар непокретности, а ако то не учини да ће ова пресуда бити основ за упис тих права туженог, те да се тужилац обавезе да туженом накнади трошкове парничног поступка. Ставом четвртим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 578/2022 од 11.01.2023. године, ставом првим изреке, укинута је исправљена првостепена пресуда у ставовима првом, трећем и четвртом изреке и пресуђено тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је без правне важности писмени уговор о купопродаји непокретности Ов I .../... закључен 15.06.2011. године пред Основним судом у Врању између тужиоца као продавца и туженог као купца, о купопродаји сувласничког дела 1/5 стамбено-пословне зграде која се у СКН у Врању води као катастарска парцела број .../... у улици ... број .../..., под зградом 151 м² и сукорисник на истој катастарској парцели, земље уз зграду – објекат површине 86 м², укупне површине 237 м², уписаној у листу непокретности број ... КО ..., за цену од 500.000,00 динара. Док је усвојен противтужбени захтев туженог - противтужиоца и утврђено да је он сувласник на стамбено-пословној згради која се налази у ... у улици ... број .../... на катастарској парцели број .../..., под зградом 151 м² и сукорисник на земљишту уз зграду – објекат површине 86 м², уписане у лист непокретности број ... КО ..., у уделу од 1/5 идеалног дела, а која идеална петина се састоји од: једног трособног стана у приземљу означеног као посебан део зграде број 2, једне оставе у сутерену означене као посебан део зграде број 1 и једне пословне просторије у приземљу означене као посебан део зграде број 3, са правом трајног коришћења плаца који служи редовној употреби ових делова зграде у уделу 1/5, као и да је држалац истих, те је наложено тужиоцу да му ова права призна и му омогући упис код Службе за катастар непокретности, а уколико то не учини ова пресуда ће бити основ за упис тих права туженог. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка од 269.700,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију побијајући је у целости због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану правноснажну пресуду применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и нашао да је ревизија основана.

У спроведеном 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 указује да је у поступку доношења побијене пресуде пред другостепеним судом учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП јер је овај суд отворио раправу, укинуо првостепену пресуду и одлучио о захтевима парничних странака, а да при томе није дао разлоге о одлучним чињеницама

и није ваљано образложио оцену доказа на основу којих је утврдио чињенично стање, као и битна повреда из члана 374. става 1. у вези члана 4. ЗПП.

Из списка произилази да је првостепени суд делимично усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио да је без правне важности уговор о купопродаји непокретности закључен између парничних странака 15.06.2011. године, те је последично томе одбио противтужбени захтев туженог да је он сувласник и сукорисник непокретности које су предмет тог уговора.

Другостепени суд је одлучујући о жалби туженог на одржаној расправи, саслушањем странака и читањем записника о извођењу доказа у првостепеном поступку, утврдио следеће чињенично стање:

Тужилац и тужени (који су у сродничком односу стрица и братанца) су 15.06.2011. године закључили и судски оверили уговор о купопродаји непокретности, којим је тужилац у својству продавца продао туженом као купцу свој сувласнички део од 1/5 идеалног дела стамбено-пословне зграде која се налази на катастарској парцели број .../... у улици ... број .../... у ... и у истом уделу право коришћења земљишта наведене парцеле за уговорену купопродајну цену од 500.000,00 динара. Предмет продаје је реални део стамбено-пословне зграде који у природи представља трособан стан у приземљу, подрум у сутерену и пословну просторију у приземљу зграде (означени као посебни делови зграде број 1, 2 и 3). У уговору је констатовано да је купац исплатио купопродајну цену продавцу у целини на дан судске овере уговора и да га продавац истовремено уводи у посед купљеног дела, те да су на тај начин у целости измирили међусобне обавезе. Сада покојни ВВ (брат тужиоца и отац туженог) је пре закључења уговора о купопродаји од 15.06.2011. године исплатио тужиоцу на руке, без сачињавања признанице, купопродајну цену од 80.000 евра за куповину стана, локала и подрумске просторије са 1/5 дворишта, а након тога је тужени обезбедио и исплатио тужиоцу још 500.000,00 динара, након чега су судски оверили уговор у који је унет само овај износ као купопродајна цена. Истог дана парничне странке су закључиле интерни споразум о куповини двособног стана у истој згради, али овај уговор нису судски оверавали јер стан није био уписан на име тужиоца. На име тог уговора тужени је предао тужиоцу 12.000 евра као део уговорене купопродајне цене од 40.000 евра. Како преостали износ за куповину овог стана није исплаћен, парничне странке су водиле спор и правноснажном пресудом Основног суда у Врању П 3285/13 (3935/18) овај уговор је оглашен ништавим и без правног дејства, а тужилац обавезан да туженом врати 12.000 евра (у динарској противвредности са припадајућом затезном каматом), док је одбијен тужбени захтев за исељење туженог из стана означеног бројем 2 у приземљу зграде у улици ... број .../..., као и захтев за плаћање закупнине за коришћење овог стана и два одељења у дворишту у износу од 7.650 евра. Решењем РГЗ Врање од 09.08.2016. године туженом је на основу уговора о купопродаји непокретности од 15.06.2011. године дозвољен упис права својине на непокретности која је предмет ове парнице (као и претходним решењем од 14.04.2006. године), али је ово решење по жалби тужиоца поништено решењем РГЗ Београд од 02.02.2017. године из разлога што уговор не садржи изјаву продавца о дозволи уписа (*clausula intabulandi*). Након тога, решењем РГЗ Врање од 08.03.2017. године одбијен је уписа права својине и коришћења туженог на предметој непокретности из истог разлога (јер уговор не садржи изјаву о дозволи уписа), те је на предметној парцели уписан тужилац са правом коришћења земљишта катастарске парцеле .../.. у 1/5 идеалног дела и као власник посебних делова

зграде: број 1 – подрума у сутерену, број 2 – трособног стан у приземљу и број 3 – пословног простора у приземљу (продавница колача и торти).

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је заузео становиште да тужилац није доказао своје наводе да је предметни судски оверени купопродаји уговор од 15.06.2011. године симулован правни посао закључен без намере тужиоца да прода непокретност која је предмет уговора, већ да је закључен са намером да се омогући туженом да има на свом имену непокретност у циљу одобравања кредита код банке и стављања хипотеке ради куповине друге непокретности - двособног стана у истој згради у погледу кога су странке закључиле интерни споразум о купопродаји и по ком основу је тужени исплатио тужиоцу део купопродајне цене од 12.000 евра. Ово становиште другостепени суд је засновао на исказу туженог као парничне странке и на исказима сведока ГГ и ДД, који нису саслушани непосредно на расправи пред другостепеним судом, већ су њихови искази прочитани са записника и другачије су оцењени од стране другостепеног суда, што представља битну повреду поступка учињену пред другостепеним судом из члана 374. став 1. у вези члана 4. ЗПП, на коју указује садржина изјављене ревизије, а која је по оцени Врховног суда битно утицала на законитост побијане пресуде. Ово се посебно односи на исказе сведока да је отац туженог, а брат тужиоца, сада покојни ВВ исплатио тужиоцу купопродајну цену од 80.000 евра за куповину стана, локала и подрумске просторије са 1/5 дворишта за потребе свог сина и да је тај износ исплаћен тужиоцу пре закључења уговора, а да је уговор закључен и судски оверен тек пошто је тужени обезбедио додатни износ од 500.000,00 динара и да је то био преостали део купопродајне цене којим је продавац намирен у целости.

Чињенично-правни закључак другостепеног суда да уговор о купопродаји непокретности од 15.06.2011. године није без правног дејства међу уговарачима, већ се ради о пуноважном правном послу који је закључен у законом прописаној форми и који представља правни основ за стицање права својине и права коришћења туженог који има правни интерес да му се ова права утврде јер на основу наведеног уговора није могао да их упише код надлежне Службе за катастар непокретности (због недостатка *clausule intambulandi*) за сада се не може прихватити као правилан.

Наиме, одредбом члана 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. Продавац је дужан предати ствар купцу у време и на месту предвиђеним уговором, како то прописује члан 467. истог закона, а купац је за преузету ствару дужан платити цену у време и на месту одређеним у уговору, како то прописују одредбе члана 516. закона.

Међу странкама је неспорно да су пре закључења и судске овере спорног купопродајног уговора од 15.06.2011. године закључили интерни уговор о купопродаји другог стана у истом стамбено-пословном објекту и да је по том основу тужени као купац исплатио тужиоцу као продавцу 12.000 евра, уз обавезу да исплати и остатак уговорене купопродајне цене до 40.000 евра након што реализује средства кредита. Такође, неспорно је да овај уговор нису реализовали јер тужилац није био уписан као власник предметног стана и тиме овлашћен за његову продају, па је по тужби туженог донета правноснажна пресуда којом је тужилац обавезан на враћање примљеног износа од 12.000 евра. Остале чињенице су међу странкама биле спорне, а посебно чињеница

да је отац туженог дао тужиоцу износ од 80.000 евра на име дела купородајне цене по уговору парничних странака од 15.06.2011. године без икакве признанице.

С обзиром на садржину наведених законских одредби и предмет тужбеног и противтужбеног захтева у овој парници, тужени је применом правила о терету доказивања био у обавези да у овој парници докаже висину уговорене купопродајне цене и да ли је иста исплаћена у целости (у ситуацији када је тужилац тврдио да је уговор фиктивно закључен без обавезе плаћања цене унете у уговор јер намера уговарача није ни била купопродаја предметне непокретности). У процесној ситуацији недостатка признанице или неког другог писаног доказа на околност плаћене цене од 80.000 евра, која при томе није наведена у уговору, сви остали докази имају доказну снагу у погледу чињеница које су спорне међу странкама и суд има овлашћења из члана 299. ЗПП да у погледу тих чињеница испита странке и сведоке, након чега може заузети став о доказној снази сваког изведеног доказа појединачно и међусобно, како то прописују одредбе члана 8. ЗПП. Међутим, побијана пресуда не садржи ваљану оцену доказа у погледу релевантних чињеница шта је била намера уговарача и у ком износу је уговорена купопродајна цена по уговору од 15.06.2011. године, односно да ли је и у ком износу била исплаћена. Ово посебно у процесној ситуацији супротних исказа странака и сведока које другостепени суд није поново саслушавао.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити учињене повреде поступка у складу са датим примедбама и утврдити чињенице на које упућује материјално право и од којих зависи законита одлука у овој парници. Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од одлуке о главној ствари.

Из наведених разлога, Врховни суд је применом члана 415. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић