



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 11918/2024**  
**11.12.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Никола Стеванић, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Милан Караћ, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 146/24 од 31.01.2024. године, у седници одржаној 11.12.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 146/24 од 31.01.2024. године и предмет враћа том суду на поновно одлучивање.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 122/23 од 09.10.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца и утврђено да су ништави купопродајни уговор закључен дана 10.04.1995. године између ДД и ЂЂ, оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 7186/95 и купопродајни уговор закључен дана 21.05.1995. године између ДД и ЂЂ, оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 20479/95 и утврђено да су тужиоци имаоци права својине и државине на непокретностима уписане у листу непокретности број .. КО Нови Сад 1 уместо овде туженог и то: парцела број .. укупне површине 340м<sup>2</sup>, градско грађевинско земљиште, заједничка својина; земљиште под зградом и другим објектом, површине 114м<sup>2</sup>, заједничка својина; породична стамбена зграда број 1 - објекат има одобрење за изградњу нема употребну дозволу, ... укупне површине 114м<sup>2</sup>, сваког у 1/3 удела (државина); земљиште под зградом и другим објектом, површине 41м<sup>2</sup>, заједничка својина; земљиште под зградом и другим објектом, површине 80м<sup>2</sup>, заједничка својина; породична стамбена зграда број 3 – објекат изграђен без одобрења за изградњу, ..., укупне површине 80м<sup>2</sup>, заједничка државина; земљиште под зградом и другим објектом површине 21м<sup>2</sup>, заједничка својина; породична стамбена зграда број 4 – објекат изграђен без одобрења за изградњу, ..., укупне површине 27м<sup>2</sup>, заједничка државина; земљиште уз зграду и други објекат површине 84м<sup>2</sup>, заједничка својина и обавезан тужени да тужиоцима преда наведене непокретности слободне од лица и ствари у року од 15 дана од правноснажности пресуде под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима накнади трошкове поступка од 870.260,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 146/24 од 31.01.2024. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба туженог и преиначена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 122/23 од 09.10.2023. године, тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да су ништави купопродајни уговор закључен дана 10.04.1995. године између ДД и ЂЂ, оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 7186/95 и купопродајни уговор закључен дана 21.05.1995. године између ДД и ЂЂ, оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 20479/95 и утврђено да су тужиоци имаоци права својине и државине на непокретностима уписане у листу непокретности број .. КО Нови Сад 1 уместо овде туженог и то: парцела број .. укупне површине 340м<sup>2</sup>, градско грађевинско земљиште, заједничка својина; земљиште под зградом и другим објектом, површине 114м<sup>2</sup>, заједничка својина; породична стамбена зграда број 1 - објекат има одобрење за изградњу нема употребну дозволу, ... укупне површине 114м<sup>2</sup>, сваког у 1/3 удела (државина); земљиште под зградом и другим објектом, површине 41м<sup>2</sup>, заједничка својина; земљиште под зградом и другим објектом, површине 80м<sup>2</sup>, заједничка својина; породична стамбена зграда број 3 – објекат изграђен без одобрења за изградњу, ..., укупне површине 80м<sup>2</sup>, заједничка државина; земљиште под зградом и другим објектом површине 21м<sup>2</sup>, заједничка својина; породична стамбена зграда број 4 – објекат изграђен без одобрења за изградњу, ..., укупне површине 27м<sup>2</sup>, заједничка државина; земљиште уз зграду и други објекат површине 84м<sup>2</sup>, заједничка својина и обавезан тужени да тужиоцима преда наведене непокретности слободне од лица и ствари у року од 15 дана од правноснажности пресуде под претњом принудног извршења и обавезани тужиоци да туженом накнаде трошкове првостепеног поступка од 663.750,00 динара. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка. Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци да туженом накнаде трошкове жалбеног поступка од 90.000,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка учињена у поступку пред другостепеним судом, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, број 10/23) и утврдио да је ревизија тужилаца 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 чињенично стању, правни претходник тужилаца ДД, као зајмопримац и правни претходник туженог ЂЂ, као зајмодавац закључили су уговор о зајму 1992. године на износ од 200.000 ДМ са роком враћања од месец дана. ДД и након доспелости рока за враћање зајма ни током 1993/1994 године није вратио зајмодавцу дуговани износ молећи га за још времена уз наводе да очекује одређени новчани прилив. У току 1995. године ДД вратио део дуга тако што је продао намештен стан у улици ... у Новом Саду и ЂЂ вратио 60.000 ДМ. Остао је невраћен дуг у преосталом делу од 140.000 ДМ. Да би регулисали однос везано за враћање дуга, ДД, као продавац и ЂЂ закључили су два купопродајна уговора. Први купопродајни уговор закључен је дана 10.04.1995. године и исти је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 7186/95. Предмет уговора је била стамбена зграда у Новом Саду у улици ... са леве стране од улаза саграђена на земљишту у друштвеној својини на кат. парц.

број .. у површини 3 ара и 40м<sup>2</sup>. Уговорена је купопродајна цена 80.000 динара. Чланом 3. уговора је констатовано да купац на руке даје продавцу назначену цену што потврђује својеручним потписом. Иако је констатовано у уговору купац ЂЂ није новац предао продавцу ДД приликом закључења уговора ни пре закључења уговора нити након тога, већ су исти имали у виду износ преосталог дуга уговора о зајму који је ДД имао према ЂЂ. Чланом 4. је констатовано да купац ступа у посед купљене некретнине 01. јула 1995. године али није ступио у посед. Чланом 7. назначеног уговора предвиђен је раскидни услов и констатовано да уговорене стране закључују предметни уговор са раскидним условом позивајући се на њихов међусобни уговор о зајму, па уговарају да продавац може једнострано одустати од ове купопродаје уколико изврши своју обавезу из њиховог споразума најкасније до краја јуна те године. У вези са тим купац изјављује да ће у том случају одмах сачинити са продавцем споразумни раскид купопродајног уговора, па би се ова ствар довела у првобитно стање које је било пре сачињавања купопродајног уговора. Чланом 8. уговора дата је клаузула интабуланди па је наведено да продавац дозвољава да се без његовог даљег питања и одобрења у корист купца укњижи право власништва. Након тога уследило је закључење још једног купопродајног уговора између истих лица и то дана 21.05.1995. године. Тај уговор оверен је пред Општинским судом у Новом Саду под Ов1 20479/95. Предмет уговора је стамбена зграда у Новом Саду у улици ... број .. са десне стране од улаза која је саграђена на земљишту у друштвеној својини уписаној у листу непокретности број .. КО Нови Сад, парцела број .. површине 340м<sup>2</sup>, а за купопродајну цену у износу од 210.000 динара уз напомену да се део који представља зграду лево од улаза у објекту у средини дворишта води на име мајке продавца ЕЕ и тај део није предмет продаје по том уговору. Чланом 2. је констатовано да је исплаћена купопродајна цена од 210.000 динара али изведеним доказима да је утврђено да купац никада није предао продавцу купопродајну цену за предметну непокретност. Када је у уговору наведен назначени износ уговарачи су имали у виду износ преосталог дуга који је ДД имао према ЂЂ према уговору о зајму. Након закључења уговора у поседу је и даље остао ДД. Чланом 6. уговора је констатовано да уговорне стране закључују овај уговор са раскидним условом позивају се на њихов међусобни уговор о зајму, при чему је уговорено да продавац може једнострано одустати од ове купопродаје уколико изврши своју обавезу из њиховог зајма најкасније до 28.02.1996. године, а чланом 8. уговора је назначена клаузула интабуланди у корист купца. Општински суд у Новом Саду донео је пресуду на основу признања П 55833/98 дана 02.11.1998. године којом пресудом је ДД обавезан да тужиоцима ЂЂ и ЖЖ испразни стамбену зграду у улици ... број .. Нови Сад и исте преда у државину. Након смрти ДД њега су наследили овде тужиоци. У међувремену је умро и ЂЂ а као његов наследник се јавља овде тужени ГГ. Према извештају Службе за катастар непокретности КО Нови Сад, предметне непокретности се воде на име туженог ГГ.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужилаца основан. Ово из разлога што налази да према одредби члана 26. ЗОО уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора при чему воља за закључење уговора мора бити озбиљна, слободна и стварна како је то прописано одредбом члана 28. цитираног закона. У овом случају не постоји уговор о купопродаји већ се ради о уговору којим је тужилац ДД хтео да се осигура у погледу враћања позајмљеног новца раније туженом ЂЂ. Кауза уговора у овом случају није у купопродаји већ у обезбеђењу потраживања туженог ЂЂ према ДД. На то указује одредба члана 7. првог уговора и члан 6. другог уговора где је констатована могућност права откупа, тј. уговорен је раскидни услов да продавац може једнострано одустати од уговора о купопродаји уколико изврши своју обавезу из њиховог

споразума за одређени временски период. Осим тога изведени докази указују на околност да везано за назначену купопродају није ни дошло до исплате купопродајне цене што указује на чињеницу да се ради о фиктивном уговору и да је права воља уговорних страна била да се зајмодавац ДД осигура у погледу враћања позајмљеног новца ЂЂ. Сходно томе, тужбени захтев је усвојио.

Другостепени суд није прихватио овакву правну аргументацију првостепеног суда, налазећи да се у овом случају не ради о фиктивним уговорима већ се ради о уговорима о купопродаји који су закључени између правних претходника парничних странака, те да такви уговори производе правно дејство. Уговорне стране су се сагласиле о битним састојцима уговора. Даље, предметни уговори нису у супротности са чланом 103. став 1. Закона о облигационим односима тј. нису противни принудним прописима јавном поретку или добрим обичајима да би се могли сматрати да су ништави. Странке су изразиле озбиљну и слободну вољу. Њихова воља није привидна. Уговори представљају израз стварне и слободне воље уговорних страна. Стога је закључак другостепеног суда да се у овом случају не ради о привидним уговорима. У моменту закључивања предметних уговора већ је био закључен уговор о зајму (у току 1992. године) али је уговорима констатовано да се накнадно може раскинути уговори о купопродаји уколико зајмодавац успе да откупи предметне некретнине. Уговори су закључени 10.04.1995. и 21.05.1995. године из чега по мишљењу другостепеног суда произлази да је у тренутку њиховог закључења зајам доспео. Стога предметни уговори нису могли служити као обезбеђење недоспелог потраживања јер се исто уговара у случајевима пре доспелости што овде није случај. Осим тога предметне непокретности вреде више него што је износ који је ДД дуговао ЂЂ па је стога преиначио првостепену пресуду и тужбени захтев усвојио. Закључио је да предметни купопродајни уговори нису ништави и да нема места примени одредбе члана 104. ЗОО. Стога нема ни услова да се успостави пређашње стање односно упис права својине и државине на предметним непокретностима са туженог на тужиоце.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је учинио битну повреду ЗПП из члана 374. став 1. у вези члана 383. ЗПП тако што је другачије ценио доказе изведене пред првостепеним судом без отварања расправе и непосредног извођења доказа, а ревидент на ту битну повреду основано у ревизији указује.

Првостепени суд је утврдио да уговорне стране нису намеравале да закључе уговор о купопродаји и у том смислу не верује сведоцима да је стварна вољена уговарача била купопродаја већ обезбеђење зајма, док другостепени суд утврђује другачије чињенично стање и полазећи од тумачења воље уговорних страна и садржине уговорних одредби закључује да је предметни уговор израз стварне и слободне воље странака – обезбеђење зајма а не купопродаја, а што другостепени суд није могао утврдити без расправе.

Према члану 383. став 3. ЗПП предвиђено је ако веће другостепеног суда нађе да је ради правилног утврђења чињеничног стања потребно да се пред другостепеним судом понове већ изведени докази или докази чије извођење одбија првостепени суд, може да закаже расправу пред другостепеним судом.

У конкретном случају другостепени суд је своју одлуку засновао на другачијем чињеничном стању од оног које је утврђено у првостепеном поступку без отварања расправе.

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда и након поступања по истом правилном оценом изведених доказа донеће закониту одлуку.

Имајући у виду напред изнето, применом одредби члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић