



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 11/24
17.7.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Драгане Марчетић и Ивана Илића, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ирена Вујовић, адвокат из Београда – Земун, Угриновчака 132, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Драгослав Вученовић, адвокат из Гроцке, Петра Драпшина 15, ради поништаја и утврђења ништавости, одлучујући о жалби туженог изјављеног против пресуде Другог основног суда у Београду П 715/20 од 13.9.2023. године, у седници одржаној 17.7.2024. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 715/20 од 13.9.2023. године у ставу првом, трећем и четвртном изреке.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован захтев парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 715/20 од 13.9.2023. године, ставом првим изреке, дозвољава се објективно преиначење тужбе према поднеску тужиоца од 3.2.2021. године.

Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев да се поништи уговор о купопродаји непокретности закључен 3.9.2019. године између тужиоца и туженог, потврђен 6.9.2019. године ОПУ: 293-2019 од стране јавног бележника ... из Гроцке, којим је тужилац туженом продао непокретности: к.п. ... зграда број 1 потес “...” – земљиште под зградом – објектом површине 90 м² – породична стамбена зграда – помоћни објекат – изграђен без одобрења за градњу – земљиште у грађевинском подручју и к.п. ... потес “...” - воћњак треће класе у површини од 25,10 ари – земљиште у грађевинском подручју, уписано у ЛН ... КО ...

Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца. па се утврђује да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности

закључен 3.9.2019. године између тужиоца и туженог, потврђен 6.9.2019. године ОПУ: 293-2019 од стране јавног бележника ... из Гроцке, којим је тужилац туженом продао непокретности: к.п. ... зграда број 1 потес “...” – земљиште под зградом – објектом површине 90 м² – породична стамбена зграда – помоћни објекат – изграђен без одобрења за градњу – земљиште у грађевинском подручју и к.п. ... потес “...” - воћњак треће класе у површини од 25,10 ари – земљиште у грађевинском подручју, уписано у ЛН ... КО ..., што је тужени дужан признати и трпети и дозволити да се тужилац укњижи као власник непокретности код РГЗ Гроцка на основу ове пресуде.

Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 280.300,00 динара.

Тужени је против наведене првостепене пресуде у ставу првом, трећем и четвртм изреке благовремено изјавио жалбу због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде и допунског решења у смислу члана 386. Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 72/11, са изменама и допунама), Апелациони суд је нашао да је жалба туженог неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1,2,3,5,7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана чланом 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се жалбом указује, с обзиром да побијана пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама и не постоји противречност између онога што је у њеном образложењу наведено о садржини исправа и самих тих исправа, односно изведених доказа.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је од туженог 25.2.2019. године позајмио новчани износ од 17.400 евра и обавезао да ће туженом вратити до 10.4.2019. године. Тужилац није у договореном року вратио туженом новац због чега је са туженим 3.9.2019. године закључио уговор о купопродаји непокретности означене у изреци пресуде, који је оверен 6.9.2019. године пред јавним бележником ... Предметним уговором је одређена цена у износу од 10.000 евра, која је тужиоцу као продавцу никада није исплаћена, а тужени није никада ушао у посед купљених непокретности, иако се на основу предметног уговора укњижио као власник истих. Наведеном купопродајом смањен је тужиочев дуг за 10.000 евра, колико износи купопродајна цена, односно непокретности су пренете на тужиоца као средство обезбеђења предметног дуга.

Првостепени суд је дозволио објективно преиначење извршено од стране пуномоћника тужиоца поднеском од 3.2.2021. године, с обзиром да је исто у складу са чланом 199 и 200 Закона о парничном поступку.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, применом материјалног права првостепени суд закључио да је главни тужбени захтев којим је тражен поништај предметног уговора о купопродаји неоснован јер тужилац током поступка није доказао да је тужени код њега изазвао страх таквог интензитета услед којег је закључио уговор

о купопродаји непокретности супротно својој вољи, будући да ни у тужби, ни у коначно одређеном тужбеном захтеву, нити приликом давања исказа, није навео које су то конкретне претње које је тужени упутио тужиоцу, већ је само неодређено и паушално навео да му је тужени претио.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву за утврђење ништавости предметног уговора о купопродаји, првостепени суд је закључио да је исти основан јер је предметни уговор привидан правни посао, а који закључак произилази из исказа самих парничних странака будући да је тужилац навео да је предметни уговор закључен да би се обезбедило потраживање туженог према њему и ове наводе тужени није спорио, већ је исте потврдио у свом исказу, наводећи да је тужилац њему по закључењу уговора дао кључ од куће и замолио га да то стоји тако и да ће му до Нове године вратити новац, а он њему кућу и према изјави туженог он у предметну кућу није ни долазио до Нове године, а после Нове године дошао је два пута да види да ли тужилац има новца или да он даље продаје, пошто је имао заинтересованог купца, коме је тужилац, такође, дуговао новац. Тужени је у свом исказу навео да је тужиоцу умањио дуг за 10.000 евра, колико износи назначена купопродајна цена, која није исплаћена, па тако према тужиоцу потражује још износ од 15.100 евра. По налажењу првостепеног суда, привидност предметног уговора о купопродаји произилази и из чињенице да је уговорена купопродаја цена од 10.000 евра за предметне непокретности – кућу површине 90 м² и плац површине 25,10 ари, која цена је очигледно испод реалне цене и у несразмери за кућу и плац наведених површина.

По налажењу првостепеног суда, тужилац и тужени закључили су наведени купопродајни уговор како би прикрили уговор о хипотеци будући да је на основу исказа обе парничне странке предметни купопродајни уговор био само форма обезбеђења дуга који је тужилац имао према туженом и који дуг још увек према њему има. Предметни уговор не може производити правно дејство међу уговорним странама у смислу члана 66. став 1. ЗОО који прописује да привидан уговор нема дејство међу уговорним странама због чега је исти ништав у смислу члана 103. став 1. ЗОО. Закључењем предметног купопродајног уговора намера уговорених страна је био да се прикрије обезбеђење дуга тужиоца према туженом путем успостављања заложног права на његовој непокретности односно да се прикрије закључење уговора о хипотеци, који уговор представља дисимуловани правни посао, а који не испуњава услове правне ваљаности имајући у виду члан 13. став 1. Закона о хипотеци, који прописује да је ништава одредба уговора о хипотеци на основу које ако дуг не буде исплаћен у доспелости непокретност по неодређеној или унапред одређеној цени прелази у својину повериоца или трећег лица.

Правилно је првостепени суд побијаном пресудом у ставу првом изреке дозволио објективно преиначење тужбе, правилном применом одредаба члана 199. и 200. Закона о парничном поступку, како би се однос парничних странака поводом предметног правног посла разрешио.

Такође, правилно је првостепени суд побијаном пресудом у ставу трећем изреке усвојио евентуални тужбени захтев, дајући за одлуку јасне и потпуне разлоге.

Супротно жалбеним наводима туженог, првостепени суд је оценом изведених

доказа (исказа саслушаних сведока, исказа тужиоца и туженог саслушаних у својству странке, те читањем писаних доказа) у смислу члана 8. ЗПП утврдио битне чињенице за одлуку о евентуалном тужбеном захтеву. Наиме, тужилац је доказао да је у конкретном случају закључен уговор о купопродаји означених непокретности како би се прикрило обезбеђење зајма који је постојао између парничних странака. Према изведеним доказима, парничне странке су имале закључен уговор о зајму и како тужилац није туженом вратио позајмљени новац, постигнут је договор да се зајам обезбеди закључењем уговор о купопродаји предметне непокретности, те није постојала воља да се изврши купопродаја, већ обезбеђење зајма (купопродајна цена није исплаћена, тужени није уведен у државину непокретности – према изјави туженог он у предметну кућу није ни долазио до Нове године, а после Нове године дошао је два пута да види да ли тужилац има новца или да је он даље продаје).

Одредбом члана 454. ЗОО прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продатој ствари и да му у ту сврху преда ствар, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар. Из наведене законске одредбе произилази да су битни елементи уговора о купопродаји ствар и цена. У првостепеном поступку је утврђено да права воља уговорних страна није било закључење уговора о купопродаји, већ обезбеђење зајма, што наведени уговор чини ништавим, сагласно члану 52, 66. и 103. ЗОО.

Околност да се тужилац задуживао и код других, те да је тужени пристао да се закључи предметни уговор о купопродаји како би тужилац делимично вратио дуг који је имао према туженом, није од утицаја на закључак суда да се ради о симулованом правном послу који је прикривао обезбеђење потраживања, те да дисимуловани уговор није испуњавао услове за правну ваљаност.

Цењени су и остали жалбени наводи, али како нису од значаја и не могу довести до другачије одлуке у овој правној ствари, то нису посебно образлагани.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка из става трећег изреке јер је донета правилном применом одредби чланова 150, 154 и 163 ЗПП и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

Применом члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Имајући у виду да тужени није успео са жалбом, а да трошак одговора тужиоца на жалбу није био нужан, овај суд је применом члана 165. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија
Меланија Сантовац,ср.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић