



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2843/22
8.2.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Олге Арсовић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник адвокат Мирјана Рајић Илић из Београд, улица Светозара Марковића бр.45/10, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалби туженог ББ изјављеној против пресуде Основног суда у Младеновцу, Судска јединица у Сопоту П 1169/21 од 23.02.2022.године, по одржаној расправи пред другостепеним судом, донео је дана 08.02.2024.године следећу

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Младеновцу, Судска јединица у Сопоту П 1169/21 од 23.02.2022.године, у првом ставу изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев којим је тужилца АА тражила да се утврди да је ништав и без правног дејства уговор о купопродаји непокретности и то кат.парцеле ... “...” њива 4. класе, површине 0 ха, 10 а 07 м², земљиште у грађевинском подручју, уписане у лист непокретности ... КО ..., и кат.парцеле ... “...”, њива 6. класе, површине 1 ха 21 а 48 м², земљиште у грађевинском подручју, уписане у лист непокретности ... КО ..., закључен дана 23.11.2016.године између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, а који је истог дана оверен пред јавним бележником ... под бројем ОПУ:031-2016, што би тужени били дужни да признају и трпе да се на основу ове пресуде успостави раније стање у јавној евиденцији непокретности.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Младеновцу, Судска јединица у Сопоту П 1169/21 од 23.02.2022.године, у другом ставу изреке, тако што се обавезује тужилца АА да туженом ББ на име накнаде трошкова поступка плати износ од 115.125,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Ожалбеном пресудом првим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је ништав уговор о купопродаји непокретности и то кат.парцеле ... “...” њива 4. класе, површине 0 ха, 10 а 07 м2, земљиште у грађевинском подручју, уписане у лист непокретности ... КО ..., и кат.парцеле ... “...”, њива 6. класе, површине 1 ха 21 а 48 м2, земљиште у грађевинском подручју, уписане у лист непокретности ... КО ..., закључен дана 23.11.2016.године између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, а који је истог дана оверен пред јавним бележником ... под бројем ОПУ:031-2016, што су тужени дужни да признају и трпе да се на основу ове пресуде успостави раније земљишнокњижно стање у катастру непокретности и другим јавним књигама. Другим ставом изреке обавезани су тужени да тужиљи на име трошкова поступка плате износ од 112.600,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Против ове пресуде, тужени ББ је изјавио благовремену жалбу, побијајући исту у целисти из свих законских разлога. Тражио је одређене трошкове другостепеног поступка.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП (“Службени гласник РС” бр. 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/23-др. закон), Апелациони суд је оценио да је жалба основана, јер се побијана пресуда заснива на погрешно и непотпуном утврђеном чињеничном стању, због чега је, будући да је у истој парници првостепена пресуда већ једанпут била укинута, заказао расправу пред другостепеним судом у смислу чл. 383 став 4 ЗПП.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности. Изрека пресуде није неразумљива, како се жалбом указује, услед усвајања тужбеног захтева формулисаног да су тужени дужни да трпе успостављање ранијег земљишнокњижног стања. Ово због тога јер је јасно да је реч о јавној евиденцији непокретности коју води само катастар непокретности и што су предметне парцеле дефинисане ознакама које примењује катастар непокретности, а не земљишне књиге, након чијег укидања је њихове евиденције преузео катастар непокретности. Ипак, другостепени суд је извршио незнатну редакцију захтева о ком је одлучено, формулацијом “раније стање у јавној евиденцији непокретности”, чије значење је исто као у постављеном захтеву.

Према чињеничном утврђењу првостепеног и другостепеног суда из исправа прочитаних у доказном поступку, спорним уговором овереним 23.11.2016. године бр. ОПУ:1031-2016 пред јавним бележником ..., продавац ББ је продао купцу ВВ кат.парцеле бр. ... КО ..., и бр. ... КО ..., ближе описане у изреци, за купопродајну цену од 14.000 евра, при чему је уговором констатовано да је даном закључења, продавац купца увео у посед купљених непокретности а купац платио купопродајну цену. Судским поравнањем закљученим у предмету П 512/2017 Основног суда у Младеновцу, судска јединица у Сопоту од 05.03.2018. године, ББ се обавезао да тужиљи АА на име враћања зајма по уговору о зајму од 23.04.2009.године исплати износ од 10.000 евра, најкасније до 01.08.2018.године. На обе парцеле које су предмет спорног уговора, у

катастру непокретности је уписан као власник тужени ВВ, с тим што је на кат.парцели ... КО ... забележена хипотека 20.08.2018.године на основу заложне изјаве ВВ и његове супруге ГГ, у корист ДД, ради обезбеђења потраживања из уговора о зајму зајмопримца ББ у висини од 15.000 евра, док је на кат.парцели ... КО ... забележена привремена мера забране отуђења и оптерећења по тужби против извесног ЂЂ против туженог ВВ ради побијања дужникових правних радњи. У извршном поступку који је овде тужиља АА као извршни поверилац покренула против туженог ББ као извршног дужника бр. ИИ 166/19 пред јавним извршитељем ..., ради наплате потраживања по наведеном поравнању, није дошло ни до делимичног намирења потраживања, јер није нађена имовина на којој је могуће намирење.

Посредно изведеним доказима, првостепени суд је вештачењем преко судског вештака економско-финансијске струке Милана Мандића утврдио да је тржишна вредност непокретности које су предмет спорног уговора 30.519,60 евра, у време вештачења 2019. године, што је оценио да у предметном уговору постоји очигледна несразмера у међусобним престацијама јер је означена нижа цена од тржишне. Даље је оценом исказа странака и сведока, првостепени суд нашао да тужени нису доказали ни да су извршили међусобне престације. Нашао је да није доказано да је тужени ВВ као купац платио уговорену цену, јер овај тужени није приступио ради саслушања, што његово држање при оспоравању тужбеног захтева чини неуверљивим. Тужени ББ као продавац не сећа се где је примио купопродајну цену, притом није ни приложио неки уверљивији доказ да је купопродајна цена и исплаћена. Такође је оценио да тужени нису доказали да је купац уведен у посед непокретности које су предмет уговора, утврђујући из исказа сведока ЕЕ да су тужени добри пријатељи и да је виђао туженог ББ на парцели у ..., као и из исказа тужиље да га је на тој парцели видела у црвеном џемперу, из чега је закључио да он није купцу предао државину парцела које су предмет уговора, а који закључак додатно поткрепљује чињеница да тужени ВВ на тим парцелама није започео планирану производњу боровница, због чега је исте и купио, што је у свом исказу навео тужени ББ.

Из овако утврђеног чињеничног стања да међусобне престације нису извршене, првостепени суд је закључио да предметни уговор није закључен у циљу који је прописан за купопродајни уговор, већ, верујући исказу тужиље, да је закључен из пријатељских побуда, да би тужени ВВ свог пријатеља ББ спасао од поверилаца па и тужиље, па је применом члана 66 став 1 Закона о облигационим односима, нашао да је у питању привидан уговор који нема дејство међу уговорним странама, због чега је исти уговор огласио ништавим усвајајући тужбени захтев.

Налазећи да је чињенично стање на ком је заснована првостепена пресуда погрешно утврђено, другостепени суд је на главној расправи поновио доказни поступак, те оценом изведених доказа утврдио другачије чињенично стање.

Одредбом 66 Закона о облигационим односима-ЗОО ("Сл. лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89 - одлука УСЈ и 57/89, "Сл. лист СРЈ", бр. 31/93, "Сл. лист СЦГ", бр. 1/2003 - Уставна повеља и "Сл. гласник РС", бр.18/2020), прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама (став 1), али ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност (став 2). Одредбом члана 51 ЗОО, прописано је да свака уговорна обавеза мора имати

допуштен основ (став 1), а да је основ недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (став 2). Побуде у начелу немају утицај на ваљаност теретних уговора, како је то прописано чл. 53 став 1 ЗОО, осим ако је недопуштена побуда битно утицала на одлуку једног уговарача да преузме уговорне обавезе а други уговарач је то знао или је према околностима морао знати, када ће уговор бити без дејства, сходно чл. 53 став 2 ЗОО.

Побуда у грађанском праву је покретач на предузимање неког правног посла. Такав покретач заправо представља вољу да се правним послом остваре жељене последице, које су резултат субјективних унутрашњих мисаоних процеса, па је самим тим тешко утврдива. Због тога се допуштеноост односно недопуштеноост побуде мора квалификовати посредно, преко утврђења чињеница које у спољњем свету представљају њену материјализацију. Код уговора о купопродаји, допуштена побуда изједначена је са допуштеним основом а то значи остварење циља купопродајног уговора – пренос права својине за одређену купопродајну цену. Због тога је допуштеноост побуде у конкретном случају, првостепени суд правилно ценио кроз чињеницу да ли су међусобне престације извршене, али је исто погрешно оценио.

Наиме, у предметном овереном уговору је наведено да је даном закључења купопродајног уговора продавац увео купца у посед непокретности која је предмет уговора, а да је купац платио продавцу купопродајну цену. Ове чињенице нису доведене у сумњу тиме што се тужени ББ не сећа тачно где му је као продавцу исплаћена купопродајна цена јер је уговором потврдио да му је цена исплаћена, нити је било потребно да о томе прилаже уверљивији доказ од уговора, који је приложен већ уз тужбу, и који потврђује да му је цена исплаћена. Није доведена у сумњу ни чињеница да су туженом ВВ предате у посед непокретности које су предмет уговора, тиме што је тужени ББ, према исказу сведока и тужиле, виђан на једној од тих парцела. То да су парцеле предате у посед купцу туженом ВВ, несумњиво произлази из чињенице утврђене из извода из листа непокретности, да је тужени ВВ уписан у катастру као власник тих парцела. Дакле, из чињенице да су међусобне престације извршене јер су парцеле које су предмет уговора предате купцу у својину, који је уписан у катастру непокретности као власник истих а купац је продавцу платио купопродајну цену, произлази допуштеноост основа предметног уговора, а тиме и допуштеноост побуде.

Пазећи на ништавост уговора по службеној дужности, применом члана 109 ЗОО, у вези са чланом 103 ЗОО, другостепени суд је ценио и да ли су испуњени остали општи услови за правну ваљаност уговора, прописани Законом о облигационим односима, што је оценио да јесу, јер је уговор резултат сагласне воље (чл. 26) и слободне воље (чл. 60-66) уговорно способних уговорних страна (чл. 54-59), има допуштен предмет обавезе (чл. 46-50), закључен је у одговарајућој писаној форми овере (чл. 67). Оценио је такође и да су се уговорне стране владале у складу са општим начелима облигационих односа: аутономије воље (чл. 10), равноправности страна (чл. 11), савесности и поштења (чл. 12), дужности испуњења обавеза (чл. 17) и поступања у извршавању обавеза и остваривању права са одговарајућом пажњом (чл. 18), што се све не доводи у сумњу резултатима доказног поступка.

Повреда начела једнаке вредности давања из чл. 15 став 1 ЗОО, иако је првостепени суд утврдио спроведеним вештачењем да је купопродајна цена дупло

нижа од тржишне вредности непокретности које су предмет уговора, нема за последицу ништавост уговора, па је због тога исто ирелевантно за оцену одлуку о тужбеном захтеву. Разрада овог начела прописана је кроз примену правила о прекомерном оштећењу из чл. 139 ЗОО, за који захтев су легитимисане само уговорне стране а не и трећа лица, што је тужила у конкретном случају, те правила из чл. 141 ЗОО о зеленашком уговору, што није било предмет расправљања.

Другостепени суд оцењује да се наводима тужбе да је предметни уговор закључен у циљу осујећења потраживања поверилаца туженог ББ, заправо указује на повреду начела забране злоупотребе права прописаног чл. 13 ЗОО (забрана злоупотребе права), и из члана 16 ЗОО (забрана проузроковања штете). Овим начелима се штите права трећих лица која су повређена закључењем уговора.

У конкретној ситуацији, заштита права трећег лица које има доспело новчано потраживање према лицу које је отуђило имовину услед које је постало несолвентно, прописана је правилима о побијању дужникових правни радњи из чл. 280-285 ЗОО.

Овим правилима се уводи законска претпоставка недопуштености побуде (када су испуњени и остали прописани услови за побијање). Тако, положај повериоца у парници у којој као треће лице побија уговор је знатно олакшан јер није на њему терет доказивања недопуштености побуде, тешко доказиве чињенице која не постоји у материјалном свету, што је већ поменуто. Међутим, тужила се није користила правом на овај захтев у ком би имала веће изгледе за успех у спору. За успех у спору по постављеном захтеву, тужила није доказала одлучне чињенице – да је недопуштена побуда битно утицала на одлуку туженог ББ да закључи предметни уговор а да је тужени ВВ то знао или је према околностима морао знати, а на њој је био терет доказивања ових чињеница. Због тога је тужбени захтев неоснован, па је из наведених разлога, применом чл. 394 став 1 ЗПП, Апелациони суд у Београду одлучио као у изреци.

Одлука о трошковима парничног поступка преиначена је применом члана 165. став 2. у вези са чл.153. и 154. ЗПП тако што су туженом ББ, у оквиру опредељеног трошковника а према вредности спора од 1.500.000,00 динара, досуђени трошкови првостепеног поступка: за састав одговора на тужбу од 23.12.2019. год. и поднеска од 24.01.2022.год. износ од по 16.500,00 динара, за састав жалбе од 19.08.2020.год. износ од 33.000,00 динара, за заступање на одржаном рочишту 23.02.2022.год. износ од 18.000,00 динара, за приступ на неодржано рочиште 29.11.2021.год. износ од 9.750,00 динара, одмерени сходно Адвокатској тарифи важећој у време закључења главне расправе пред првостепеним судом. Нису признати тражени трошкови за поднесак од 16.03.2022. год. којим се обавештава суд о одсуствовању адвоката, нити за рочишта од 27.02.2020.год. и од 08.07.2020. год. јер на ова рочишта пуномоћник није приступио. За другостепени поступак, признати су му трошкови заступања преко пуномоћника на једном одржаном рочишту у износу од 21.375,00 динара, одмерени сходно Адвокатској тарифи важећој у време закључења главне расправе пред другостепеним судом за вредност спора до 1.507.500,00 динара. Није му признат трошак за ПДВ јер није као доказ приложио рачун о извршеним адвокатским услугама, нити доказао постојање случаја када посебним прописима није установљена обавеза издавања рачуна. Због тога је преиначењем одлуке о главној ствари, преиначена одлука о трошковима поступка,

обавезивањем тужиле да туженом ББ на име трошкова првостепеног и другостепеног поступка плати укупан износ од 115.125,00 динара.

Председник већа-судија
Весна Филиповић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић