



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 3136/23
14.11.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Татјане Лемајић, председника већа, Марије Бошковић и Слободана Керановића, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Тихомир Шипрага, адвокат из Шапца, Карађорђева бр. 16, против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Момо Боторић, адвокат из Београда, Војводе Степе бр. 327/13 и туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Марко Поповић, адвокат из Београда, Булевар Зорана Ђинђића бр. 45Е/17, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 13619/19 од 2.2.2023. године, у седници већа одржаној дана 14.11.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 13619/19 од 2.2.2023. године.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен дана 23.1.2017. године између тужене ББ из ..., као продавца и туженог ВВ из ..., као купца.

Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се избрише упис права својине туженог ВВ из ... на једнособном стану бр. 1, површине 35 м², у приземљу зграде у ..., постојеће на катастарској парцели број ..., у приватној својини. Ставом трећим изреке, обавезана је тужиља да туженој ББ из ... на име трошкова парничног поступка исплати износ од 97.500,00 динара.

Ставом четвртим изреке, обавезана је тужиља да туженом ВВ из ... на име трошкова парничног поступка исплати износ од 179.250,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља побијајући је у целости, из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде у границама прописаних чланом 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је оценио да је жалба тужиље неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно жалбеним наводима тужиље, нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП с обзиром да су дати непротивречни разлози о свим битним чињеницама, због чега пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати правилност чињеничног утврђења и примена материјалног права..

Према правилно утврђеном чињеничном стању, туженој ББ решењем Одељења за комунално-стамбене и грађевинске послове Општине Врачар бр. 360-890/95 од 4.1.1996. године додељен је стан први лево у дворишту у ... (данас ...), површине 35 м², на основу ког решења је тужена ББ са ЈП за стамбене услуге у Београду закључила Уговор о закупу напред наведеног стана на неодређено време те је наведени стан и откупила од Општине Врачар 30.9.1997. године и исплатила цену стана. Тужиља је са туженом ББ дана 27.11.1998. године закључила Уговор о продаји непокретности и то стана који се налази у ..., у ..., површине 35 м², у приземљу лево у дворишту, који Уговор је оверен пред Петим општинским судом у Београду Ов. 10764/98 од 10.12.1998. године. На уговору је констатовано да је плаћен порез на промет непокретности. Тужиља се није укњижила на наведеном стану. Тужена ББ се у катастру непокретности уписала као власник наведеног стана решењем од 24.3.2016. године.

Дана 23.1.2017. године тужена ББ као продавац са овде туженим ВВ као купцем закључила је Уговор о купопродаји непокретности и то једнособног стана бр. 1, корисне површине 35 м², у приземљу зграде у ..., постојеће на кп.бр. ... који Уговор је истог дана оверен код јавног бележника под бројем ОПУ 126-2017. Предметним уговором одређено је да је да продавац продаје купцу описану непокретност за укупну купопродајну цену од 20.000 евра. Уговором о зајму од 15.01.2012. године купац као зајмодавац предао је на име зајма продавцу износ од 20.000 евра у готовом новцу и уговорне стране су се сагласиле да износ купопродајне цене из овог уговора компензују са износом из уговора о зајму од 15.01.2012. године тако да се сматра да је купопродајна цена у износу од 20.000 евра предата продавцу на дан закључења овог уговора. Чланом 4 уговора констатовано је да је продавац потписом на овом уговору сагласан да купац може у катастру непокретности може укњижити своје право власништва на непокретностима ближе описаној у члану 1 овог уговора, без икакве његове даље писмене или усмене сагласности тј. Купцу даје неопозиву *clausulu intabulandi*. Предметним уговором продавац је гарантовао купцу да је искључиви власник описане непокретности, да непокретност није оптерећена правима трећих лица, да није предмет судског или управног поступка, да није предмет поделе брачне тековине или наслеђивања, да нема забране располагања или отуђења, да није предмет друге купопродаје, да не постоје сметње да се изврши пренос права власништва и предаја предметне непокртности у посед и продавац се обавезао да купцу пружи

заштиту од евикције, под претњом накнаде штете и раскида уговора. На основу тужени ВВ се укњижио као власник на предметном стану. Туженом ВВ су предати кључеви, уведен је у посед предметног стана и од тада плаћа рачуне за стан и на основу наведеног уговора укњижио се као власник на предметном стану. Желео је да овај стан и адаптира али је у томе био онемогућен јер је промењена брава на стану. Тужена ББ док је била власник предметног стана није на време измиривала обавезе на име Инфостана због чега је код јавног извршитеља вођен извршни поступак бр. И. Ивк 1124/16 који је окончан Закључком јавног извршитеља бр. И. Ив 1126/16 од 15.12.2017. године имајући у виду да је тужена ББ дана 8.12.2017. године измирила своје обавезе.

Полазећи од овако потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања правилно је првостепени суд закључио да је Уговор о купопродаји непокретности од 23.1.2017. године закључен између тужене ББ као продавца и туженог ВВ као купца закључен у писменом облику и оверен код јавног бележника, да су уговарачи испунили своје обавезе из Уговора јер је тужени као купац исплатио купопродајну цену у потпуности док је продавац на купца пренео право својине на купљеној непокретности те се тужени ВВ на истом и укњижио због чега предметни Уговор није противан принудним прописима а тужени ВВ није имао разлога да сумња да је непокретност већ продата трећем лицу односно исти је у поступку стицања својине на предметном стану поступао савесно и законито.

Наводима жалбе тужиље не доводи се у сумњу законитост и правилност одлуке првостепеног суда која је заснована на савесној и брижљивој оцени сваког изведеног доказа засебно и свих заједно у смислу одредбе члана 8 ЗПП о чему су у побијаној пресуди наведени ваљани разлози које у потпуности прихвата апелациони суд, налазећи да нема разлога за сумњу у правилност оцене изведених доказа које је првостепени суд по слободном судијском уверењу образложено ценио.

Супротно жалбеним наводима тужиље, првостепени суд ценећи исказе тужиље и саслушаног сведока ГГ дао њихову анализу, односно оцену која садржи уверљиво и логично објашњење разлога због чега их првостепени суд није прихватио. Наиме, правилна оцена исказа тужиље и сведока подразумевала је оцену њиховог држања пред судом, међусобну сагласност њихових исказа са другим изведеним доказима као и оцену општег утиска који су оставили на суд приликом давања исказа а како је то правилно у конкретном случају првостепени суд и поступио.

Жалбеним наводима тужиља у ствари на свој начин интерпретира утврђено чињенично стање у прилог основаности своје тврдње да је предметни уговор о купопродаји непокретности од 23.1.2017. године симуловани правни посао, да се ради о покушају да се на преваран начин измири дуг из чега следи да је кауза предметног уговора недопуштена а све то при тврдњи туженог ВВ да је предметна непокретност плаћена кроз дуг који је имао супруг тужене ББ према туженом ВВ као купцу предметне непокретности.

Супротно жалбеним наводима тужиље правилно је првостепени суд закључио да предметни уговор о купопродаји непокретности од 23.1.2017. године није ништав правни посао али по ставу Апелационог суда и из следећих разлога.

Наиме, неоснован је навод жалбе тужиле да је наведени уговор требало ценити и са становишта његове привидности, у смислу одредбе члана 66. Закон о облигационим односима-ЗОО-а. Према члану 51. став 1. ЗОО-а свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ. Према ставу 2. истог члана основ је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима. Према члану 52. истог закона, ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав. Уговор настаје тек постизањем сагласности воља уговарача о предмету обавезе, природи и основу уговора, односно уговор не настаје ако се сагласност воља о наведеном не постигне. Основ уговорне обавезе (кауза) је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза, односно основ за закључење уговора је непосредан разлог за закључење уговора, који у уговору може бити видно изражен или прикривен, али у сваком случају мора бити допуштен. Уколико се основ закључења уговора из самог уговора не види или је он прикривен, ради оцене његове допуштености треба установити основ закључења уговора и то не само из садржине уговора, већ испитивањем околности које су довеле до закључења таквог уговора. Према томе, кауза је један од битних услова за настанак одређеног правног посла, односно уговора. Међутим, кауза може бити и привидна, односно фиктивна. Она се јавља као резултат воље уговорних страна које, инспирисане одређеним мотивима, лажно представљају трећим лицима да су закључиле један уговор са одређеном каузом, а заправо га нису закључиле. Таква фиктивна кауза доводи до настанка фиктивног (симулованог) уговора, а Закон о облигационим односима, у члану 66. став 1. санкционише оваква стања, предвиђајући да привидни уговори не производе правно дејство међу уговорним странама, односно да су погођени санкцијом ништавости.

У конкретном случају, из правилног чињеничног утврђења произлази, да је уговором о зајму од 15.01.2012. године тужени ВВ као зајмодавац предао на име зајма туженој ББ износ од 20.000 евра у готовом новцу и предметним уговором о купопродаји непокретности од 23.1.2017. године уговорне стране су се сагласиле да се износ купопродајне цене из овог уговора компензују са износом из уговора о зајму од 15.01.2012. године тако да се сматра да је купопродајна цена у износу од 20.000 евра предата продавцу на дан закључења уговора. Сагласно одредби члана 308. Закона о облигационим односима, обавеза престаје ако поверилац у споразуму са дужником прими нешто друго уместо онога што му се дугује (став 1). У том случају дужник одговара исто као продавац за материјалне и правне недостатке ствари дате уместо онога што је дуговао (став 2.) Из наведене одредбе произилази да се под заменом испуњења подразумева споразум између повериоца и дужника по којем постојећи облигационоправни однос престаје на начин што поверилац пристаје да на име испуњења обавезе прими нешто друго уместо онога што му дужник дугује, што је фактички садржај дужникове обавезе. Како су тужена ББ и тужени ВВ уговором о купопродаји непокретности од 23.1.2017. године, уговорили пренос права својине на предметном стану уместо испуњења дуга по основу уговора о зајму од 15.01.2012. године, тако закључени уговор о купопродаји непокретности резултат је стварне воље уговорних страна, садрже допуштен основ и закључен је са циљем преноса права својине на непокретности са продавца на купца, због чега не представља ништав правни посао из разлога што предметна уговорна обавеза има каузу и уговор није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

По ставу другостепеног суда, предметн уговор о купопродаји непокретности од

23.1.2017. године закључени је у свему према прописима о промету непокретности важећим у време њиховог закључења односно сагласно одредби члана 4. Закона о промету непокретности закључен је у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, предмет промета је могућ и дозвољен, па они испуњавају све законске услове за пуноважност, посебно имајући у виду да уговор о продаји није апсолутно ништав ако је продата туђа ствар или ако је продато спорно право, јер је одредбом 460. Закона о облигационим односима прописана продаја туђе ствари, тако што иста обавезује уговараче, али купац који није знао или није могао знати да је ствар туђа, може ако се услед тога не може да оствари циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете. Жалбеним наводима тужиље не доводи се у сумњу правилност закључка првостепеног суда да се тужени ВВ има сматрати савесном уговорном страном и по ставу апелационог суда то што би предмет купопродаје евентуално била туђа ствар, није разлог за ништавост уговора, пошто продаја туђе ствари обавезује уговараче.

По ставу Апелационог суда неосновано се паушалним, ничим образложеним жалбеним наводима тужиље побија и одлука садржана у ставу другом изреке наведене пресуде. Наим, послови државне управе који се односе на катастар непокретности уређују се Законом о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", 72/09 ... 113/17) и Законом о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре "Службеном гласнику РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 (чл. 3. и 4. нису у пречишћеном тексту), 15/2020 и 92/2023 (чл. 14. није у пречишћеном тексту). Делокруг надлежности Републичког геодетског завода обухвата између осталог и послове државне управе који се односе на оснивање, обнову и одржавање катастра непокретности о којима решава у првом степену завод, а у другом степену надлежно министарство а одржавање катастра непокретности у смислу наведених закона су промене на стварним правима и непокретностима која се односе на стицање, пренос, ограничење и престанак стварних права и под уписом сматра и брисање права непокретности. Дакле, како се тужбени захтев тужиље ближе наведен у ставу другом изреке наведене пресуде односи на брисање права на непокретности с обзиром да је у том делу одбијен као неоснованог тужбени захтев тужиље којим је тражила да се избрише упис права својине туженог ВВ из ... на једнособном стану бр. 1, површине 35 м², у приземљу зграде у ..., постојеће на катастарској парцели број..., то је поврђена и одлука садржана у ставу другом изреке наведене пресуде.

Разлози другостепеног суда су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у циљу давања образложене одлуке и права на правично суђење у складу са чланом 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода („Сл. лист СЦГ – међународни уговори“, бр. 9/03, 5/05 и 7/05 – испр. и „Службени гласник РС – Међународни уговори 12/10) - пресуда ЕСЈП од 27. септембра 2001. године, *Hirvisaari v. Finland* (49684/99, § 30-33).

Осталим наводима жалбе тужиље не доводи се у сумњу законитост и правилност побијане одлуке, због чега иако цењени, нису посебно образлагани на основу овлашћења из члана 396 став 1 Закона о парничном поступку јер не могу довести до другачије, по тужиљу повољније одлуке .

Потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем и четвртом изреке наведене пресуде с обзиром да је правилном применом одредби члана 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку и Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији (“Службени гласник РС”, бр. 37/21) важећој у време пресуђења, првостепени суд туженима ББ и ВВ признао нужне и оправдане трошкови које су имала поводом вођења овог спора.

Са свега наведеног на основу одредбе члана 390 и 401 став 2 Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци ове пресуде.

**Председник већа – судија
Татјана Лемајић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић**