



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 3344/23**  
**29.11.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Стеван Костић, адвокат из Београда, Краља Милана 10, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Паић, адвокат из Београда – Нови Београд, Јурија Гагарина 77, ради утврђења, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1492/16 од 20.3.2023. године, у седници већа одржаној дана 29.11.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1492/16 од 20.3.2023. године у делу првог става изреке којим је утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 8336/2007 дана 25.5.2007. године, што је тужени дужан признати и трпети, као и у другом ставу изреке.

**УКИДА СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1492/16 од 20.3.2023. године у преосталом делу првог става изреке и тужба тужиље АА из ... **ОДБАЦУЈЕ** у делу којим је тражено да се обавезе тужени ББ из ... да трпи да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права својине извршено на основу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Првим општинским судом у Београду под Ов 8336/2007 дана 25.5.2007. године код Службе за катастар непокретности Стари Град.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1492/16 од 20.3.2023.године, првим ставом изреке усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 8336/2007 дана 25.5.2007. године, што је тужени дужан признати и трпети да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права својине извршеног на основу тог уговора код Службе за катастар непокретности Стари Град. Другим ставом

изреке обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 819.750,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Благовремено изјављеном жалбом тужени је побијао првостепену пресуду из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр.72/11....18/20).

Тужиља је доставила одговор на жалбу туженог. Трошкове другостепеног поступка одређено је тражила.

Испитујући правилност ожалбене пресуде сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да је жалба туженог делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку на које Апелациони суд пази по службеној дужности, а изрека првостепене пресуде у потврђујућем делу је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, тако да се она неосновано побија и због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 25.5.2007.године између тужиље - продавца и туженог - купца (који се раније презивао ...) закључен је уговор о купопродаји оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов 8336/2007, а предмет тог уговора је купопродаја непокретности - двособног стана на другом спрату површине 64 м2 и једнособног стан на трећем спрату површине 46 м2 у стамбеној згради у ..., у ... улици број ..., на катастарској парцели ... КО ... (члан 1), за купопродајну цену од 150.000 евра (члан 2). Чланом 3 уговора констатовано је да потписом тог уговора продавац - тужиља потврђује да је примила продајну цену у целисти, а купац - тужени да је на дан овере уговора уведен у посед непокретности које су предмет уговора. Чланом 5 уговорено је да продавац - тужиља дозвољава купцу - туженом да се на предметним непокретностима укњижи као власник, без њеног даљег присуства и сагласности. Тужени је дана 17.5.2007. године закључио уговор о стамбеном кредиту број ... са Ниро Group Alpe Adria bank, којим је банка одобрила туженом – кориснику кредита износ од 264.300 ЦХФ у динарској противвредности у циљу плаћања претежног дела износа купопродајне цене за станове од 64 м2 и од 46 м2 у стамбеној згради у ... улици број... у ..., са утврђеним обавезама туженог, а истим је констатовано да ће корисник кредита - тужени из сопствених средстава да учествује у финансирању куповине предметних непокретности до пуног износа купопродајне цене од 180.000 евра. Тужени - купац и тужиља – продавац, у присуству сведока ВВ и ГГ, закључили су анекс уговора о купопродаји непокретности дана 23.6.2007.године којим је констатовано да купац - тужени уступа на коришћење у трајању од 8 година предметне станове продавцу – тужиљи, као компензацију за неизмирене финансијске обавезе за укупну договорену цену станова, те да продавац - тужиља преузима обавезу плаћања свих комуналија и осталих трошкова насталих у том периоду. Према Изводу из листа непокретности број ... КО ... од 30.9.2016.године тужени је уписан као власник на предметним непокретностима са уделом 1/1. Према Извештају Adiko bank од

14.2.2019.године са картицом промета, туженом су средства из кредита пласирана на текући рачун у износу од 12.303.538,00 динара, из тих средства тужени је купио девизе у износу од 149.873,90 евра, те је средства са свог девизног рачуна усмерио на девизни рачун тужиле, која је средства и подигла, што потврђује и налаз судског вештака економско – финансијске струке од 26.8.2021.године са допуном истог вештака од 13.10.2021.године. Пресудом Врховног суда Србије Кж 4/08 од 1.9.2008. године преиначена је пресуда Окружног суда у Београду - Посебно одељење за борбу против организованог криминала Кп 12/05 од 2.10.2007. године у погледу казне за кривично дело фалсификовање исправе за које је ДД (супруг тужиле) оглашен кривим првостепеном пресудом, док је у погледу кривичног дела разбојништва првостепена пресуда укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. Првостепени суд је закључио да предметни уговор о купопродаји од дана 25.5.2007.године није закључен ради преноса права својине, већ да би се избегло евентуално одузимање имовине од стране државе, због кривичног поступка који се водио против тадашњег супруга тужиле ДД, прихватајући исказ тужиле у целини, као и исказе сведока ЂЂ, ГГ, ВВ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ који су потврдили да је предметни уговор о купопродаји привидан уговор закључен ради заштите од евентуалног одузимања имовине од стране државе, те да је тужилца и након закључења предметног уговора и даље била у поседу предметних непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чланова 51 став 1 и 2, 52, 66 став 1 и 2, 103 став 1 Закона о облигационим односима оценио да тужилца и тужени предметни уговор о купопродаји непокретности нису закључили са намером преноса права својине на становима који су били предмет уговора, већ да је циљ закључења предметног уговора о купопродаји било стварање привада преноса права својине на туженог, како би се избегло евентуално одузимање имовине од стране државе, с обзиром да се против супруга тужиле (који је био ухапшен у...као члан криминалне групе "...") водио кривични поступак због основане сумње да је извршио кривична дела фалсификовање исправе и разбојништво, за која је поред казне затвора била предвиђена и мера конфискације целокупне имовине, како личне, тако и имовине стечене у браку са тужилом, па како је циљ уговора било фиктивно, а не стварно отуђење имовине, првостепени суд је закључио да ни купопродајна цена по наведеном уговору није исплаћена, а исказ туженог као неуверљив није прихваћен, а чињеница да је према обављеном вештачењу тужени подигао износ од 149.870,00 евра и тај износ уплатио на девизни рачун тужиле, која је наведени износ подигла са рачуна, сама по себи није од утицаја на другачију одлуку суда, јер је током првостепеног поступка несумњиво утврђено да предметни уговор није закључен са циљем преноса права својине, да је тужилца чији је исказ прихваћен у целисти објаснила да је туженом требао кредит у износу од 150.000 евра, те да тај износ никад није био исплаћен као купопродајна цена по основу предметног уговора, а да су ради заштите од државе сачинили 2007. године и анекс уговора према којем тужени дугује тужилци износ од 50.000 евра и за тај износ, док јој не врати дуг, тужилца има право да станује у предметном стану следећих 10 година, да су сачинили и други анекс којим је продужен рок враћања и њено становање у предметном стану, а које наводе је суд прихватио као логичне и искрене. Како су тужилца и тужени закључили предметни уговор о купопродаји са намером фиктивног отуђења непокретности односно са циљем стварања привада преноса права својине, који циљ је противан начелу савесности и поштења и супротан циљу због ког је уговор о продаји законом

установљен као институт, предметни уговор је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, што га чини без правног дејства, па је првостепени суд усвојио тужбени захтев.

По оцени Апелационог суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право дајући за своју одлуку у потврђујућем делу разлоге које Апелациони суд у целости прихвата и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Одредбом члана 51 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ, док је ставом 2 истог члана прописано да је основ недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима.

Одредбом члана 52 Закона о облигационим односима прописано је да ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав.

Одредбом члана 66 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама, ставом 2 истог члана прописано да, ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност, док је ставом 3 истог члана прописано да се привидност уговора не може истицати према трећем савесном лицу.

Одредбом члана 103 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

Основ уговорне обавезе - кауза је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза, а код двострано обавезних уговора обавеза једне странке има за своју каузу обавезу друге странке, обавеза једне стране основ је обавезе друге стране. Код уговора о купопродаји купац се обавезује да плати одређену цену зато што ће му продавац продати и предати одређену ствар и обрнуто, па је кауза један од битних услова за настанак одређеног правног посла - уговора. Међутим, кауза може бити и привидна, односно фиктивна. Она се јавља као резултат воље уговорних страна које инспириране 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 уговора, а такав уговор не производи правно дејство, односно ништав је.

Неосновано се жалбом оспорава утврђено чињенично стање, односно оцена изведених доказа. Одредбом члана 8 Закона о парничном поступку прописано је да суд, по свом уверењу одлучује које ће чињенице узети као доказане, а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. О томе које чињенице сматра утврђеним и на основу којих доказа, одлучује суд на основу сопственог уверења. У поступку који је претходио доношењу побијане пресуде изведени су докази саслушањем парничних странака и сведока, као и писани докази. Правилна оцена исказа странака и сведока подразумева

оцену сагласности са осталим изведеним доказима, неспорним и општепознатим чињеницама. У конкретном случају, првостепени суд је ценећи исказе парничних странака и сведока управо дао такву анализу, односно оцену која садржи уверљиво и логично објашњење зашто је поверовао исказима тужиле и сведока ЂЂ, ГГ, ВВ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, на који начин је утврдио све околности под којима је закључен спорни уговор о купопродаји.

Привидност закљученог правног посла првостепени суд је утврдио из исказа тужиле која се експлицитно изјаснила да је предметни уговор о купопродаји са туженим закључен са циљем стварања привада преноса права својине на туженог, како би се избегло евентуално одузимање имовине од стране државе, с обзиром да се против супруга тужиле (који је ухапшен у ... као члан криминалне групе "...") водио кривични поступак због основане сумње да је извршио кривична дела фалсификовање исправе и разбојништво, за која је осим казне затвора била предвиђена и мера конфискације целокупне имовине, како личне, тако и имовине стечене у браку са тужиљом, па је у том смислу несумњиво утврђено да намера парничних странака није била пренос права својине, већ је кроз ту форму требало да буде постинута друга сврха – онемогућавање да у кривичном поступку који је вођен против супруга тужиле дође до одузимања предметних непокретности, због чега је овај привидан уговор противан начелу савесности и поштења и супротан циљу због којег је уговор о продаји установљен законом, те је погођен санкцијом ништавости у смислу одредбе члана 66 став 1 Закона о облигационим односима. Исказ тужиле је потврђен исказима сведока ЂЂ, ГГ, ВВ, ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, који су потврдили да су парничне странке предметни уговор о купопродаји закључиле ради заштите од евентуалног одузимања имовине од стране државе, а не ради преноса права својине, као и да је тужилца и након закључења предметног уговора остала у поседу предметних непокретности.

Међутим основано је жалбено указивање на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 2 Закона о парничном поступку, на коју Апелациони суд пази и по службеној дужности у складу са чланом 386 став 3 истог закона, да је првостепени суд одлучио о захтеву који не спада у судску надлежност обавезивањем туженог да на основу ове пресуде трпи брисање из евиденција катастра уписа његовог права својине извршеног на основу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Првим општинским судом у Београду под Ов 8336/2007 дана 25.5.2007. године, имајући у виду одредбу члана 1 Закона о парничном поступку, која регулише поступање суда у парничним поступцима, па је Апелациони суд сходно члану 16 став 1 Закона о парничном поступку другим ставом изреке своје одлуке првостепену пресуду у том делу укинуо и тужбу одбацио с обзиром да се ради о материји регулисаној Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова, као и Законом о општем управном поступку, те у том делу редовни судови опште надлежности нису овлашћени да поступају тако да формирају обавезу управног органа, већ само да утврде да ће одлука суда послужити као основ за упис.

Правилном применом чланова 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку првостепени суд је одлучио о трошковима поступку чију је висину определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим у време пресуђења, а са законском затезном каматом у складу са члановима 277 и 324 Закона о облигационим односима од извршности до исплате.

На основу изложеног, применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и применом члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке, а применом члана 391 став 2 у вези са чланом 387 тачка 4 Закона о парничном поступку донета је одлука садржана у другом ставу изреке.

Како издатак тужиље за састав одговора на жалбу од стране пуномоћника адвоката, као и за судску таксу на одговор на жалбу не представља нужан трошак, то је у складу са чланом 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, одбијен као неоснован њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка одлуком садржаном у трећем ставу изреке.

**Председник већа – судија**  
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић