



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5823/22
11.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Јелене Стојилковић, председника већа, Снежане Марјановић и Станиславе Митровић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Миро Оровић, адвокат из Београда, ул. Вишњићева бр.11, против тужене ББ из ..., коју заступа пуномоћник Ђорђе Трифуновић, адвокат из Београда, ул. Сарајевска бр.31/18, по тужби ради иселења и по противтужби ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П.бр.3345/21 од 31.03.2022. године, исправљене решењем Вишег суда у Београду П.бр.3345/21 од 28.07.2022. године, у седници већа одржаној 11.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П бр. 3345/21 од 31.03.2022. године, исправљена решењем Вишег суда у Београду П бр. 3345/21 од 28.07.2022. године у ставовима првом и другом изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртном изреке пресуде Вишег суда у Београду П бр. 3345/21 од 31.03.2022. године, исправљена решењем Вишег суда у Београду П бр. 3345/21 од 28.07.2022. године, тако што **СЕ ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац АА из ..., да туженој ББ из ..., на име трошкова првостепеног поступка, исплати износ од 469.500,00 динара, у току од 15 дана од пријема преписа пресуде.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани, захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужена да се са свим лицима и стварима исели из породичне стамбене зграде бр.10, подигнуте без одобрења за градњу на кат. парцели бр... КО ..., у ул. ... и исту слободну од лица и ствари преда у посед тужиоцу. Ставом другим изреке, усвојен је противтужбени захтев да се утврди да је уговор о купопродаји

Ов.бр.191/2014, оверен пред Трећим основним судом у Београду, дана 27.03.2014. године, апсолутно ништав и да не производи правно дејство, што је тужилац дужан да призна и трпи и да се на основу ове пресуде изврши брисање тужиоца у листу непокретности бр... КО ..., као носиоцу права на земљишту и носиоцу права на породичној стамбеној згради изграђеној без грађевинске дозволе на к.п.бр... и ... КО ... Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев да се поништи предметни уговор о купопродаји, закључен између странака тако што је тужилац дужан да призна и трпи да се на основу ове пресуде изврши брисање тужиоца у делу листа непокретности бр... КО ..., као носиоцу права на земљишту и носиоцу права на породичној стамбеној згради изграђеној без грађевинске дозволе. Ставом четвртим изреке обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 499.500,00 динара.

Против ове пресуде, жалбу је изјавио тужилац, побијајући је у ставовима првом, другом и четвртм изреке, из свих законом предвиђених разлога.

Тужена је одговорила на жалбу.

Испитујући правилност побијане пресуде, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 78/18 и 18/20), Апелациони суд је оценио да жалба тужиоца није основана.

Првостепени суд није учинио битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5,7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд пази по службеној дужности. Изрека пресуде је јасна и разумљива и није противречна сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који постоје у списима. Она садржи јасне и довољне разлоге о битним чињеницама, тако да се правилност и законитост пресуде могу испитати, па нису основани наводи жалбе тужиоца о почињеној битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји непокретности Ов бр. 19191/2014 од 27.03.2014. године, који је оверен од стране Трећег основног суда у Београду. Предмет тог уговора је стамбена зграда бр.10 на кат. парцели бр. ... и ... КО ... са уделом од 293/3886 идеалних делова и у уговору се наводи да је купопродајна цена 50.000 еура у динарској противвредности. Уговор је сачинила адвокат ... на основу документације коју јој је тужилац доставио. Унук тужене – ВВ је имао дуговање по основу пословне сарадње са ГГ. Унук тужене је и раније имао неизмирених дуговања због којих је већ продата једна некретнина, према исказу другог унука ДД. Према наводима ВВ тај дуг је био 3.000 еура и за ауто 1.000 еура, ГГ му је обећао да ће му исплатити још 18.000 еура, а вредност куће је била 36.000 еура. Према исказу ДД њему је ГГ после закључења уговора понудио да откупи кућу за 10.000 еура, а ГГ је то негирао у свом исказу, тврдећи да није имао никакав пословни однос и да му ВВ није дуговао никакав новац, већ да га је он само спојио са тужиоцем. У време закључења уговора између парничних странака ВВ је био у кафићу са ГГ, на његову иницијативу и у кафићу су били док није потписан уговор. Из исказа тужене произилази да је морала да потпише уговор, јер је то била гаранција за дуг који је њен унук ВВ имао, као и да јој је тужилац предлагао

раскид уговора уз исплату износа прво од 15.000 еура, затим од 30.000 еура. Никада није примила износ јупродајне цене од 50.000 еура. Тужилац је тврдио да је дао капару од 5.000 еура две недеље пре закључења уговора у кући тужене, у присуству унука ВВ. По закључењу уговора и овери је заједно са туженом и њеном ћерком отишао у кућу и у ВВ присуству исплатио цену, о чему није сачињена признаница. Првостепени суд није поверовао исказу тужиоца у погледу исплате купопродајне цене, као и да га адвокат није упозорила да није могућа исплата износа преко 15.000 еура у готовом новцу. Није му поверовао ни да је постојала намера да он купи ову непокретност. Поклонио је веру исказу тужене да она није имала намеру да прода ту непокретност, већ да је то представљало обезбеђење наводног дуга њеног унука ВВ и да је уговор у ствари био вид притиска на унука да врати дуг. Поверовао је исказима ДД и ВВ да купопродајна цена никада није плаћена и да је нуђено да се кућа откупи за 10.000 еура, односно 15.000 еура, након закључења уговора о купопродаји.

Првостепени суд је закључио да није постојала намера да се непокретност прода од стране тужене већ да је уговор закључен зато што су постојали притисци на ВВ за закључење уговора због његових дугова, односно пословне сарадње коју је имао са ГГ. Тужена је пристала на закључење уговора о купопродаји, као вид гаранције за обавезе њеног унука ВВ према ГГ. Ово и са разлога што је њој и ДД било нуђено да се ова непокретност откупи за износ од 10.000 еура, односно 15.000 или 30.000 еура. Стога, је уговор о купопродаји супротан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. Код уговора о купопродаји, основ обавезе продавца и обавеза купца је да њему исплати купопродајну цену, да своју непокретност отуђи и пренесе на друго лице, а да за то добија адекватну новчану накнаду. Основ обавезе купца се налази у обавези продавца да му непокретност преда и да на њој стекне право својине. У конкретном случају тужена је уговор о купопродаји закључила да би престали притисци на њеног унука и како би се обезбедио додатни рок да он испуни обавезе које је преузео према ГГ. Стога, недостаје основ њене обавезе, односно тај основ је недопуштен. Основ обавезе купца је такође недопуштен, обзиром да је он од тужене тражио продају непокретности као вид гаранције да ће њен унук ВВ испунити обавезу према ГГ. Одбијен је захтев којим је тражен поништај уговора о купопродаји из разлога што је суд утврдио да је уговор ништав па се овакав уговор не може поништити. Одбијен је стога и тужбени захтев тужиоца да се тужена са свим лицима и стварима исели из непокретности, обзиром да је уговор о купопродаји ништав, јер тужилац сходно члану 37 Закона о основама својинско правних односа није доказао да је власник непокретности чију предају тражи.

Правилно је првостепени суд утврдио чињенично стање и закључивао сходно цитираном материјалном праву, а за своју одлуку је дао довољне разлоге.

Према члану 103 став 1 истог закона, уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима ништав је, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује нешто друго.

Уговор је сагласност воље два или више лица који има за циљ постизање одређеног облигационо правног дејства. Услови за настанак сваког уговора су:

способност уговарача, сагласност воље, предмет и основ уговора. Правилно је првостепени суд оценио да је закључени уговор ништав, сходно члану 103 Закона о облигационим односима. Правилно је оцењено да се ради о недопуштеној каузи, јер прави договор није постигнут да тужена прода кућу тужиоцу. Чињеница је и да тужилац није туженој исплатио купопродајну цену у износу од 50.000 евра. Основ уговорне обавезе или кауза је циљ којим странке теже приликом преузимања уговорних обавеза. Код двострано обавезних уговора обавеза једне стране има за своју каузу, обавезу друге стране, односно обавеза једне је основ обавезе друге стране. Уговором о купопродаји купац се обавезује да плати одређену цену зато што му продавац продаје и предаје одређену ствар и обрнуто. Код уговора о зајму, зајмодавац се обавезује да зајмопримцу у својину преда одређену количину новца или других заменљивих ствари, јер ће му зајмодавац после извесног времена вратити исту количину новца или ствари исте врсте, квалитета и обрнуто. Кауза је један од битних услова за настанак правног посла, односно уговора. Она је привидна, односно фиктивна, ако се јавља као резултат воље уговорних страна које је руковођене одређеним мотивима лажно представљају као да су закључиле један уговор са одређеном каузом, а заправо га нису закључиле. Фиктивна кауза доводи до настанка фиктивног уговора који не производи правно десјтво, односно који је ништав.

У конкретном случају, према утврђеном чињеничном стању парничне странке нису закључиле уговор са намером да тужилац постане власник непокретности, већ са намером да тај уговор послужи као средство обезбеђења, да ће унук тужене вратити дуговање трећем лицу. Стога је правилан закључак првостепеног суда да овај уговор представља привидан правни посао и да је стога ништав и да не производи правно дејство, јер је циљ овог уговора било обезбеђење да ће унук тужене вратити дуговање трећем лицу. У прилог томе говори и чињеница да је то треће лице унуку тужене позајмило новац, да купопродајна цена није исплаћена и да је туженој нуђено да откупи кућу по знатно нижој цени од уговорене.

Околност која се наводи у жалби тужиоца да је суд у односу на претходну првостепену пресуду другачије оценио доказе, није од утицаја на одлучивање у овој правној ствари, обзиром да је првостепени суд, правилном применом члана 8 ЗПП, оценио доказе који су изведени и на основу тога извео правилне закључке. Неосновани су наводи жалбе тужиоца којима се тврди да је првостепени суд дао само разлоге који се односе на поништај уговора због мане воље, обзиром да се у образложењу првостепене пресуде наводи управо да је тужена пристала да закључи уговор о купопродаји као вид гаранције за обавезу њеног унука а не да прода непокретност и да јој није исплаћена купопродајна цена . Стога се не ради о принуди или претњи, већ о недостатку каузе, основа за закључење уговора о купопродаји. Како уговору недостаје кауза, односно она је фиктивна, то представља разлог ништавости а није разлог за поништај уговора из члана 111 ЗОО, како то тврди тужилац у жалби.

Оцена исказа сведока ВВ, унука тужене, да је он хтео да се кућа прода за 36.000 еура и да се изврши исплата у два дела од по 18.000 еура није од утицаја, обзиром да он није био власник куће, па стога он није био ни овлашћен да преговара, нити да одређује евентуалну цену куће.

Наводи жалбе да је постојала намера за закључење овог уговора, обзиром на изјаву ВВ, није основан. Тужена је уговор потписала не са разлога да би заиста продала кућу, већ да би тај уговор служио као средство обезбеђења за исплату дуговања које је њен унук имао према трећем лицу. Стога је таква кауза, фиктивна, па је цео уговор, са тог разлога, ништав. О томе говори управо и тврдња ВВ, који се изјашњавао о цени од 36.000 еура и исплатама два пута по 18.000 еура, које нису извршене, као и о постојању дуговања према трећем лицу у преосталом износу који се поклапа са износом који је нуђен за раскид тог уговора о купопродаји од 10.000, односно 15.000 еура.

Правилна оцена исказа сведока и странака подразумева оцену њиховог држања пред судом, сагласност њихових исказа са исказима осталих саслушаних лица и другим наведеним доказима неспорним и општепознатим чињеницама, као и да ли сведоци и странке имају непосредних или посредних сазнања о догађају о коме сведоче, као и оцену општег утиска који сведок, односно странке, остављају на суд приликом давања исказа. Обавеза је суда да на одговарајући начин образложи како и на који начин је утврдио битне чињенице, јер слободна оцена доказа не дозвољава произвољност, арбитрерност и слободно закључивање. Она представља садржајну и суштинску анализу и оцену сваког доказа по његовој унутрашњој вредности и узајамној вези са другим доказима или утврђеним чињеницама. Првостепени суд је јасно изнео на основу којих доказа је узео да су одређене чињенице истините и за то је дао ваљане разлоге, како то произлази из садржине побијане пресуде. Стога, наводи жалбе тужиоца да оцена доказа није адекватно изведена, овај суд сматра неоснованим. И у самој жалби тужилац наводи да је он заједно са туженом и њеном ћерком отишао у суд да закључе уговор о продаји, да добије износ од 18.000 еура на име исплате првог дела уговорене цене и да тај договор није сачињен под претњом. Према уговорној одредби купопродајна цена је већ исплаћена у целости у време закључења уговора (члан 3 уговора). Стога су и у том делу наводи жалбе тужиоца неосновани и ни на који начин не доводе у сумњу исправност ожалбене одлуке.

Суд је ценио и остале наводе жалбе тужиоца, али их посебно не образлаже, јер нису од утицаја на другачију одлуку суда у овој правној ствари.

Одлука о трошковима парничног поступка је преиначена, обзиром да није правилно примењена Адвокатска тарифа важећа у време доношења првостепене пресуде. Вредност предмета спора износи 50.000 еура у време подношења тужбе 24.04.2015. године, па обзиром на вредност еура (1 ЕУР = 120,8553 динара) то износи 6.042.765,00 динара. Стога су туженој применом члана 150, 153, 154 и 163 ЗПП-а досуђени трошкови првостепеног поступка за састав 2 образложена поднеска по 30.000,00 динара, укупно 60.000,00 динара, на име заступања на 9 одржаних рочишта по 31.500,00 динара, укупно 283.500,00 динара, на име заступања на 4 неодржана рочишта по 16.500,00 динара, укупно 66.000,00 динара, и на име састава жалбе у износу од 60.000,00 динара, што све укупно износи 469.500,00 динара. Висина трошкова одмерена је применом важеће Адвокатске тарифе.

Из наведених разлога, Апелациони суд у Београду је применом члана 390 и 401 тачка 3 ЗПП, донео одлуку као у ставу првом и другом изреке.

Како је тужилац успео у поступку по жалби само у незнатном делу то му не припада право на накнаду трошкова другостепеног поступка, док трошкови тужене за састав одговора на жалбу нису били потребни за вођење овог поступка, стога је донета одлука као у ставу трећем изреке применом члана 154 и 165 став 1 ЗПП-а.

**Председник већа-судија
Јелена Стојилковић с.р**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић