



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6098/22
5.10.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Александре Лековић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Мила Јанковић, адвокат из Београда, улица Нушићева бр. 4, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Бисерка М. Црноглавац из Београда, улица Стевана Лубурића бр. 12/5, ради утврђења ништавости уговора и исељења, одлучујући о жалби тужиље, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1377/20 од 07.09.2022. године, у седници већа одржаној дана 05.10.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиље АА из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1377/20 од 07.09.2022. године.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности солемнизован пред јавним бележником ... под бројем ОПУ 450-2015 дана 10.03.2015. године, закључен између тужиље и туженог ББ из ..., те да исти не производи правно дејство, што би тужени био дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке побијане пресуде, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да се са свим лицима и стварима исели из трособног стана бр...., површине 59,93 м², у поткровљу зграде у улици ... бр. ..., на ..., која је формирана од кп ... и кп ... КО ..., на основу правноснажног одобрења за градњу IX-04 бр. 351-359/2007 од 02.10.2007. године. Ставом трећим изреке пресуде, констатовано је да се не дозвољава преиначење тужбе учињено поднеском од 12.04.2022. године, а ставом четвртим изреке обавезана је тужиља да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 300.750,00

динара, са законском затезном каматом од извршности одлуке о трошковима до исплате.

Против наведене пресуде, жалбу је благовремено, преко пуномоћника, изјавила тужиља, побијајући је у целости, из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС” бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба тужиље није основана.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, као ни битна повреда одредаба парничног поступка из тачке 12 истог члана, с обзиром на то да је суд за своју одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама, па се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према чињеничном стању утврђеном у току првостепеног поступка, тужиља, као продавац и тужени, као купац, су дана 15.01.2015. године закључили Уговор о купопродаји непокретности који је солемнизован пред јавним бележником ... под бројем ОПУ 450-2015, а чији је предмет био трособан стан бр. ..., површине 59,93 м², који се налази у поткровљу зграде у улици ... бр. ..., на ..., која је формирана од кп ... и кп ... КО ... По овом уговору, продавац продаје купцу предметни стан за укупну купопродајну цену од 50.000 еура, у динарској противвредности по продајном курсу на дан исплате, с тим што је између саговорача постигнут споразум да се наведена цена умањи за износ од 550.000 динара, колико износе обавезе везане за текуће одржавање стана – инфостан, струја, кабловска телевизија, порез на имовину, које продавац није измирио до дана закључења уговора. Даље је констатовано, да купац исплаћује продавцу на дан потписивања уговора укупан износ од 45.000,00 еура у динарској противвредности по продајном курсу НБС на дан исплате, те да потписивањем овог уговора продавац потврђује да је на дан потписивања уговора од купца примио наведену купопродајну цену и да је непокретност предао купцу у посед. Продавац је такође, у члану 5 уговора, издао клаузулу *intabulandi*, а уговор је солемнизован од стране јавног бележника ... дана 10.03.2015. године. И у уговору и у тексту солемнизације констатовано је да зграда у којој се налази предметни стан нема употребну дозволу и да је купац упозорен да своје право власништва не може уписати у катастар непокретности пре издавања употребне дозволе. Пре солемнизације наведеног уговора, дана 02.02.2015. године, тужиља је туженом издала признаницу – потврду о исплати купопродајне цене, којом је потврдила да је купац у потпуности исплатио купопродајну цену од 45.000,00 еура по основу уговора о купопродаји непокретности – стана бр. ... на поткровљу зграде у стамбеном објекту на адреси улица ... бр. .. у ..., површине 59,93 м², и да нема више никаквих потраживања према купцу по основу наведеног уговора. Признаница је потписана од стране тужиље, као издаваоца и продавца стана.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, а применом одредбе члана 141 Закона о облигационим односима, првостепени суд је нашао да је тужбени захтев неоснован. По налажењу првостепеног суда, доказима изведеним у току поступка је на несумњив начин утврђено да је уговорена цена стана била 50.000 еура, умањена за износ дуговања које је тужила имала за текуће одржавање стана (инфостан, струју, кабловску телевизију, порез на имовину), а битне чињенице о висини уговорене цене и исплати износа на име купопродајне цене суд је утврдио из исказа туженог коме је у целости поверовао. Првостепени суд је притом имао у виду је у уговору уговорена купопродајна цена стана у износу од 50.000 еура, која се умањује за износ од 550.000 динара, колико износе обавезе за текуће одржавање стана, а што је потврдио и сам тужени у датом исказу, наводећи да је хтео да купи стан без икаквих дуговања. Тужени је такође навео да је уговор написан 15.01.2015. године, али да у том тренутку нису имали сву потребну документацију, па је он тужили дао износ од 3.000,00 еура који јој је био потребан, уз договор да се за тај износ умањи цена стана, а уговор су оверили тек када је прибављена документација која је фалила, што се догодило 15.03.2015. године. Тада су он и тужила отишли код нотара и извршили солемнизацију уговора и тужени је тада предао 42.000,00 еура тужили када су дошли у стан. Доводећи овакав исказ туженог у везу са исказом тужиле, која је и сама у једном тренутку потврдила да је уговорена цена стана била 50.000 еура, првостепени суд је у том делу поклатио веру исказима обе парничне странке, с тим што је тужилине касније наводе о томе да је цена стана смањена на износ од 18.000,00 еура, оценио као неистините, имајући у виду садржину уговора који је тужила потписала. По налажењу првостепеног суда, тужила не би потписала уговор у коме се наводи да је купопродајна цена стана 50.000 еура, у случају да је стварна цена стана била 18.000,00 еура, тим пре што је потписала и признаницу којом је потврдила исплату купопродајне цене, а није навела логичне разлоге због којих би туженом продала стан од 18.000,00 еура будући да је исти могао да се прода и по тржишној цени. Сходно томе, наводи тужиле и њеног супруга да је у уговор стављена цена од 50.000 еура, јер тужени није могао да се појави пред комшилуком и да каже да је стан купио за 18.000,00 еура, оцењени су као неживотни, нелогични и дати у циљу успеха тужиле у парници. Првостепени суд није поклатио веру ни наводима сведока ВВ, супруга тужиле, да је признаница код нотара потписана под претњом туженог, да је тужени погледима говорио да то мора да потпише и да је он био у страху од туженог и да ће увек бити, а након чега је приликом саслушања такође дао изјаву да није био у просторији код нотара и да је чувао дете испред канцеларије. Такође, ови наводи супруга тужиле оповргнути су и наводима саме тужиле, која није навела да је постојала било каква претња приликом потписивања потврде. Осим наведеног, и сведоци ГГ, ДД (сестра и зет тужилиног супруга) потврдили су да је уговорена цена била 50.000 еура, што је такође навео и сведок ЂЂ, свекрва тужиле. Сходно свему наведеном, првостепени суд сматра да изведеним доказима није потврђена чињеница да је постојала несразмера између узајамних давања, нити је потврђено да је тужила пристала на закључење предметног уговора у стању нужде, лакомислености или недовољног искуства. Тужила није доказала да је економски искоришћена, јер уговорена цена од 50.000 еура за стан површине 59,93м², који нема употребну дозволу и није уписан у катастар непокретности и налази се у поткровљу зграде у улици ... бр. ..., није неадекватна цена за такву непокретност. У погледу околности у којима је тужила била у време закључења уговора о купопродаји, првостепени суд сматра да тужила није доказала да је постојало стање нужде, лакомислености, недовољног искуства или зависности, нити да је тужени имао свест о наведеним околностима, будући да тужила није морала да закључи предметни уговор, јер је у то време имала део куће коју је наследила од родитеља, са супругом се затим

преселила у кућу супругових родитеља где живи код свекрве, а нарочито имајући у виду да је исти стан могла да прода и на други начин-оглашавањем продаје на тржишту некретнина. По налажењу првостепеног суда, тужилца није доказала ни стање нужде, ни постојање лакомислености или недовољног искуства имајући у виду да је предметни стан она сама купила 2007. Године, у фази изградње, што указује на то да је имала довољно животног искуства да сагледа ситуације везане за продају предметног стана. У погледу навода тужилце о томе да јој је тужени остао дужан и да није исплатио целокупан износ купопродајне цене, суд је оценио да ти наводи евентуално могу бити основ за другу врсту захтева, а нису од утицаја на утврђење ништавости предметног уговора. Првостепени суд није дозволио преиначење тужбе учињено поднеском од 12.04.2022. године, налазећи да би поступак по преиначеној тужби знатно продужио трајање парнице, с обзиром на то да је преиначење учињено б година након подношења тужбе и то истицањем новог захтева, те да исто није целисходно.

Одлуку о трошковима парничног поступка првостепени суд је донео применом одредби чланова 153, 154 и 163 ЗПП-а, признајући туженом стварне и нужне трошкове за вођење ове парнице а имајући у виду успех странака у спору и важећу Адвокатску и Таксену тарифу. На досуђени износ трошкова туженом је призната и законска затезна камата почев од дана кад наступе услови за извршење до исплате сагласно одредби чланова 277 и 324 Закона о облигационим односима.

Све важне чињенице за доношење одлуке о тужбеном захтеву, првостепени суд је правилно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је оценио правилном применом одредбе члана 8 ЗПП-а. Разлоге које за своју одлуку даје првостепени суд, у свему као правилне и довољне прихвата и овај суд као другостепени и применом одредбе члана 396 став 2 ЗПП-а, на исте упућује.

Наиме, одредбом члана 141 Закона о облигационим односима прописано је да је ништав уговор којим неко, користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем другог, његовим недовољним искуством, лакомисленошћу или зависношћу, уговори за себе или за неког трећег корист која је у очигледној несразмери са оним што је он другом дао или учинио или се обавезао дати или учинити.

Из цитиране законске одредбе произилазе специфичности зеленашког уговора, који се заснива на два кумулативно постављена услова: објективном (очигледна несразмера између чинидбе и противчинидбе) и субјективном (да несразмера произилази из неког субјективног стања другог уговорника, као што су нужда, тешко материјално стање, недовољно искуство, лакомисленост или зависност). Суштина таквог уговорног односа огледа се, са једне стране, у постојању околности на страни једног од саговорача који се налази у тешком материјалном стању, стању нужде, недовољно је искусан или је у неком односу зависности, а које стање друга уговорна страна злоупотребљава тиме што уговара за себе или неког трећег корист у виду очигледне несразмере у међусобним давањима.

Ако се наведене околности примене на конкретну ситуацију, односно уговор чије се утврђење ништавости тражи, разматрајући околности у којима се налазила тужилца, не може се извести несумњив закључак о томе да је она била у неком од наведених субјективних стања, нити да је тужени такво њено стање злоупотребио.

Иако је несумњиво, да тужила и њена породица у време закључења предметног уговора нису били најбољег материјалног стања, да су имали финансијске проблеме у виду ниских примања и нагомиланих неплаћених рачуна везаних за предметни стан, при чему је тужила била трудна са петим дететом, а супруг без сталног запослења, све ове околности ипак не доводе до несумњивог закључка да се тужила налазила у таквој животној ситуацији која би се могла подвести под стање нужде. Ово најпре с тога што је тужила имала у власништву и другу имовину, на којој је била сувласник са својим сестрама, те је развргнућем те сувласничке заједнице или евентуалном продајом свог сувласничког удела могла прибавити нека новчана средства. Осим тога, мајка тужиљиног супруга је власник куће веће квадратуре, у коју се тужила са породицом и преселила након закључења уговора, а што су могли учинити и пре продаје и приходовати од издавања предметног стана. Такође, и чињеница да је супруг тужиле одмах након купопродаје предметног стана купио аутомобил, вредности неколико хиљада еура, такође говори о томе да им новац није био неопходан само за преживљавање и за отплату дугова, већ да су њиме задовољавали и неке луксузније потребе.

Међутим, чак и када би се могло сматрати да су тужиле животне околности, које су свакако биле неповољне, представљале неки вид стања нужде, односно тешког материјалног стања, предметни уговор се ипак не може сматрати зеленашким, јер за то није испуњен други, објективни услов, прописан цитираном законском одредбом. Ово с тога што уговорена цена стана од 50.000 еура, умањена за неплаћене рачуне до дана продаје, не представља његову несразмерно ниску цену, нити се може сматрати да је уговарањем такве цене тужени стекао неку корист, искоришћавањем лошег положаја тужиле. Наиме, ради се о стану који није био уписан у катастар непокретности, нити је за њега била издата употребна дозвола, који се налази у поткровљу зграде у улици ... бр. ..., што није ексклузивна локација, а што све утиче на формирање тржишне цене, па уговорена цена од 50.000 еура за стан површине 59,93м² на таквој локацији и са таквим статусом, не представља несразмерно ниску цену за такав стан, како је то правилно оценио и првостепени суд.

Сходно наведеном, без утицаја су жалбени наводи тужиле да постоји несразмера у томе шта је исплаћено, а шта уговорено као купопродајна цена, с обзиром на то да уговорена цена стана није несразмерно ниска, а евентуална чињеница да тужени није исплатио цену у целости, не може бити основ за ништавост уговора, већ може представљати основ за истицање захтева за испуњење уговора или за раскид истог, што није био предмет овог парничног поступка.

Такође су без утицаја жалбени наводи тужиле да суд није правилно оценио околности у којима је тужила са својом породицом живела, да је њихово материјално стање било лоше, да су имали четворо деце, а пето је било на путу и да су и тужила и њен супруг били незапослени, при чему је супруг радио као обезбеђење у “...” или “...”, с обзиром на то да суд јесте оценио наведене околности, али их није сматрао одлучујуће битним у ситуацији у којој су сауговорачи уговорили цену стана која није несразмерно ниска, нити је било доказа да је тужени искоришћавао такво стање тужиле и њене породице. Правилно је првостепени суд овакву животну ситуацију у којој се тужила налазила довео у везу са другим околностима, имовним стањем тужиле, могућношћу породице тужиљиног супруга да их привремено стамбено обезбеди, а нарочито са тим

да је тужила имала могућност да предметни стан прода на тржишту и за вишу цену. Током поступка није доказано да је тужени на било који начин спречавао тужилу и њеног супруга у томе да стан продају неком трећем лицу, чему у прилогу говори и исказ сведока ЕЕ, који је комшија и познаник парничних странака и који је посведочио да је доводио свог друга да погледа стан ради куповине, у периоду када га је тужила продавала. Такође, овај сведок је потврдио да су односи између парничних странака и сауговорача били добри и пре и након закључења уговора, чиме се оповргавају и наводи тужиле и њеног супруга да је уговор потписан под притиском.

Сходно свему наведеном, а како тужила током целог поступка није јасно и логично образложила своје наводе да је пристала да потпише уговор о купопродаји у коме је уговорена цена стана од 50.000 еура, а да је стварно уговорена цена стана била 18.000,00 еура и зашто је пристала на тај споразум, нити је доказала да је тужени на било који начин искористио њену незавидну финансијску ситуацију да би за себе уговорио корист и несразмеру у давањима, то и нема услова за утврђење ништавости предметног уговора као зеленашког, како је то правилно утврдио и првостепени суд. Сви остали наводи везани за неисплаћивање купопродајне цене, односно неиспуњење уговора, нису и не могу бити од значаја за одлучивање о оваквом тужбеном захтеву, а за разлику од противречних навода тужиле, првостепени суд је изложио своје правно становиште у јасном, доследном и непротивречном току закључивања.

Апелациони суд је ценио и наводе тужиле да преиначење тужбе, које првостепени суд није дозволио, јесте било целисходно за разрешавање међусобног односа парничних странака, али сматра да је оцена првостепеног суда правилна. Ово с тога што је преиначење учињено 6 година након покретања предметног парничног поступка, након што су изведени скоро сви докази везани за постављени тужбени захтев, те би одлучивање по преиначеном (евентуалном) тужбеном захтеву знатно продужило трајање поступка и није целисходно за разрешење спорног односа у овој фази поступка.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка с обзиром на то да је иста донета правилном применом одредбе члана 153 став 1 Закона о парничном поступку, имајући у виду успех парничних странака у спору, а све према Адвокатској тарифи и Таксеној тарифи важећим у време пресуђења.

Сходно наведеном, Апелациони суд је на основу одредбе члана 390 Закона о парничном поступку, (“Сл. гласник РС” бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), а у вези одредбе члана 401 тачка 2 истог закона, донео одлуку као у ставу првом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић