



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 654/24
9.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Снежана Гостиљац, адвокат из Београда, Улица Коче Поповића број 3, против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Владан Стефановић, адвокат из Београда, Улица Тадеуша Кошћушка број 36/2/13 и ВВ из ..., чији је пуномоћник Слободан Миљковић, адвокат из Београда, Молерова улица број 76, ради утврђења ништавости, одлучујући о жалби туженог ВВ изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 1381/21 од 15.09.2023. године, у седници већа одржаној дана 09.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба туженог ВВ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 1381/21 од 15.09.2023. године у ставу првом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог ВВ из ... за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је ништав уговор о продаји једнособног стана број 7 на другом спрату стамбене зграде у Ул. ..., стојеће на катастарској парцели број ... КО ..., закључен између ББ, као продавца и ВВ, као купца, оверен код Првог основног суда у Београду Ов број 141616/10 од 10.11.2020. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилца власник једнособног стана број 7 на другом спрату стамбене зграде у Ул. ..., стојеће на катастарској парцели број ... КО ... Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени ВВ, побијајући је у ставу првом изреке из свих разлога предвиђених одредбом чл. 373 став 1 ЗПП. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност побијане пресуде у складу са одредбом члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 - др.закон), апелациони суд је оценио да жалба туженог ВВ није основана.

Приликом доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба

парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд, пази по службеној дужности. Супротно наводима жалбе овог туженог, приликом доношења побијане пресуде, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, јер ожалбена пресуда нема недостатака због којих се не може испитати, изрека пресуде не противречи разлозима пресуде, а пресуда садржи јасне и довољне разлоге за доношење одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању у првостепеном поступку тужила је, у својству купца, са туженим ББ, у својству продавца, дана 25.03.2009. године закључила предуговор о купопродаји непокретности, чији је предмет купопродаја непокретности у претпродаји, односно једнособног стана површине 28 м², који се налази на првом спрату објекта на катастарској парцели број ... КО ..., по основу ког предуговора је тужила туженом ББ исплатила укупан износ од 29.000,00 евра. Даном 10.11.2010. године тужени ББ, у својству продавца, са туженим ВВ, у својству купца, сачинио је уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду даном 10.11.2010. године под Ов број 141616/10, чији је предмет стан у изградњи, гарсоњера број 7, површине 28,57 м², која се налази на другом спрату стамбене зграде у ул. ..., на катастарској парцели број ... КО ... Купопродајна цена је уговорена у износу од 10.260,00 евра, док је чланом 7 уговорено да уговорне стране споразумно могу раскинути овај уговор, с тим да се у том случају продавац обавезује да купцу врати износ купопродајне цене, као и да сноси све трошкове настале из раскида уговора. Овај сачињени уговор, су уговорне странке, закључиле како би на тај начин прикрили уговор о хипотеци, односно, овако сачињен купопродајни уговор је био само форма обезбеђења дуга који је тужени ББ имао према туженом ВВ. Након тога, даном 19.12.2011. године, тужени ББ је, у својству продавца, са тужиљиним ћерком ГГ, у својству купца, закључио и уговор о купопродаји непокретности чији је предмет стан број 7, површине 28,29 м², који се налази на другом спрату стамбене зграде у ул. ..., на катастарској парцели број ... КО ..., купопродајна цена је уговорена у износу од 28.300,00 евра, с тим да предметни уговор није оверен. Правноснажном пресудом Другог основног суда у Београду К број 914/2019 од 27.02.2020. године тужени ББ оглашен је кривим за кривично дело преваре из члана 208 став 4 у вези става 1 Кривичног законика, које дело је извршио тако што је даном 25.03.2009. године са ГГ, овде тужиљом, закључио предуговор о купопродаји непокретности у намери да себи прибави противправну имовинску корист у износу од 29.000,00 евра, лажним приказивањем чињенице да ће закључити уговор о купопродаји непокретности за стан број 7 на адреси ... са ћерком АА, ГГ, након чега је наведени стан продао ВВ по основу уговора који је са њим закључио даном 10.11.2010. године, који је оверен пред Првим основним судом у Београду Ов број 141616/10.

Чињенично стање је правилно и потпуно утврђено у погледу ожалбеног дела пресуде и оно жалбеним наводима није доведено у сумњу, при чему се у прилогу жалбе не достављају нови докази у смислу члана 372 ЗПП. Супротно жалбеним наводима, првостепени суд је утврдио чињенично стање у погледу захтева за ништавост уговора правилном оценом предложених доказа у смислу члана 8 ЗПП.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио материјално право када је усвојио тужбени захтев тужиле у погледу захтева за утврђење ништавости уговора о купопродаји стана закљученог између тужених ставом првим изреке зато што се ради о симулованом уговору, те ја правилно нашао да је овај уговор закључен да се прикрије закључење уговора о хипотеци, који уговор представља дисимуловани правни посао, који такође не испуњава услове правне ваљаности у смислу одредбе чл. 66 став 2 ЗОО, а имајући у виду одредбу члана 13 став 1 Закона о хипотеци која прописује да је ништава одреба уговора о хипотеци на основу које, ако дуг не буде исплаћен о доспелости непокретност по неодређеној или унапред одређеној цени прелази у својину повериоца или трећег лица. За своју одлуку

првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге, које, као правилне, прихвата и овај суд, као другостепени, те се, на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП, пресуду детаљно не образлаже.

Правилно је првостепени суд оценио да је у моменту подношења тужбе тужиља имала правни интерес за подношење ове тужбе којом се тражи утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности сачињеног дана 10.11.2010. године између ББ и ВВ, овереног пред Првим основним судом у Београду дана 10.11.2010. године под Ов број 141616/2010. Ово стога што је тужиља са туженим ББ закључила предуговор о купопродаји спорне непокретности, након чега је и њена ћерка са именованим туженим закључила уговор о купопродаји спорне непокретности, којом приликом је тужиља именованом туженом исплатила купопродајну цену стана у целости, а за коју непокретност тужиља тврди да представља предмет побиијаног уговора закљученог између овде тужених. То значи да интерес код тужиље постоји јер се њен правни положај показује као неизвесан у односу према туженом ББ, односно, у односу на праву на непокретност која је предмет уговора о купопродаји, а отклањање ове неизвесности оправданом. Правни интерес тужиља је имала, јер у погледу постојања правног односа из предуговора о купопродаји исте непокретности постоји неизвесност која се неповољно одражава на сферу тужилиних правних односа и која је објективна, а тужиља само пресудом, по декларативном захтеву, може да оствари неко своје право које је неизвесно, а поводом којег друга страна ставља до знања тужилји да о питању постојања правног односа има став који је супротан њеном. Ово оспоравање тужилиног права представља истинско угрожавање тужилиног правног положаја, тако да тужиља има интерес да се постојање, односно непостојање правног односа неодложно утврди.

У конкретном случају, тужиља је поверилац продавца ББ који је са туженим ВВ закључио уговор о купопродаји непокретности која је по својим карактеристикама идентична са непокретношћу за коју је тужени ББ закључио предуговор са овде тужилјом и уговор о купопродаји са њеном ћерком, на основу чега је тужиља именованом исплатила купопродајну цену стана у целости. Будући да тужиља има својство оштећене према пресуди Другог основног суда у Београду К 914/2019 од 27.02.2020. године, којом је тужени ББ оглашен кривим за кривично дело превара из члана 208 став 4 у вези става 1 Кривичног законика, као и да је правни посао који су закључили тужени између себе, произвео директне правне последице по тужилју, став и овог суда као другостепеног је да тужиља има својство заинтересованог лица према члану 109 ЗОО, па самим тим и правни интерес за подношење тужбе ради утврђења ништавости предметног уговора.

Супротно наводима жалбе туженог ВВ, правилно је првостепени суд оценио да је, у смислу одредбе члана 103 став 1 ЗОО, основан тужилин захтев за утврђивање ништавости уговора закљученог између тужених дана 10.11.2010. године. Ово стога што је предмет купопродајног уговора закљученог између тужених привидан правни посао, који су тужени закључили у намери да прикрију уговор о хипотеци, будући да је овако сачињен купопродајни уговор имао сврху обезбеђења дуга који је тужени ББ имао према туженом ВВ.

Наиме, овакав закључак првостепени суд правилно је засновао првенствено на тужилином исказу, коме је суд у целости поклатио веру, али и на наводима туженог ББ, који је у одговору на тужбу признао да је оспорени уговор који је закључио са туженим ВВ дана 10.11.2010. године фиктиван правни посао, закључен у циљу обезбеђења дуга од 10.260,00 евра (на који износ је означена и наводна цена непокретности). Такође, према одредби члана 7 овог уговора о купопродаји дата је могућност уговорним

странама да наведени уговор споразумно раскину уз обавезу продавца да у целости врати износ купопродајне цене, а која је уговорна одредба индикована у погледу праве намере уговорних страна приликом закључења уговора, као и чињеница је да је уговорена купопродајна цена од 10.260,00 евра за стан површине 28,57 м² је, према ценама на тржишту, испод реалне цене и у очигледној несразмери са површином наведеног стана, како то правилно закључује првостепени суд.

Из наведених разлога, нису основани жалбени наводи туженог ВВ којима оспорава правилност примене одредаба материјалног права, јер је по оцени овога суда, као другостепеног, на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд правилно применио одредбе чланова 66 и 103 Закона о облигационим односима, оцењујући да је уговор закључен између тужених ББ и ВВ симулован правни посао, односно да је привидан правни посао, којим су тужени желели да прикрију уговор о хипотеци, која такође не испуњава услове за пуноважност из разлога наведених у побијаној одлуци те да је овако сачињен купопродајни уговор био само у форми обезбеђења дуга који је тужени ББ имао према туженом ВВ.

За своју одлуку првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге које, као правилне, прихвата и овај суд, као другостепени, те пресуду посебно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 и 2 ЗПП.

Са изложеног, на основу овлашћења из члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке пресуде. Како тужени ВВ није успео у другостепеном поступку, на основу одредбе члана 165 у вези са чланом 153 ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић