



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14939/2023
06.02.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Синиша Петровић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Радован Цвејић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 216/23 од 10.02.2023. године, у седници одржаној дана 06.02.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 216/23 од 10.02.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Суботици П 27/21 од 09.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да купопродајни уговор закључен дана 13.06.2016. године и оверен код јавног бележника Јосипа Тонковића под пословним бројем ОПУ 648-2016 између тужиоца и тужене, те ВВ као учесника, не производи правно дејство, да се исти раскида и да је свака уговорна страна дужна вратити другој све што је примила по основу уговора, као и да се обавезе тужена да надокнади штету и по процени суда плати трошкове. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади парничне трошкове у износу у од 157.900,00 динара, а у случају доцње са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до дана исплате. Ставом трећим изреке, ослобођен је тужилац плаћања судских такси.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 216/23 од 10.02.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у ожалбеном делу (ставу првом и другом изреке). Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. у вези члана 403. став 3. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП на коју се указује у ревизији, с обзиром на то да се члан 8. ЗПП у поступку пред другостепеним судом примењује само у ситуацији када се другостепена одлука доноси после расправе одржане пред тим судом.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био власник непокретности у ... улици у ..., на к.п. .../..., уписане у лн ... КО ..., и то објекта уписаног под бројем 1 - пословног простора за који није утврђена намена, укупне површине 174 м² и објекта бр. 2, зграде угоститељства изграђене без грађевинске дозволе, укупне површине 644,45 м². Судски вештак је 28.05.2013. године израдио процену грађевинске и тржишне вредности предметних непокретности према којој процени је грађевинска вредност непокретности износила 42.564.582,00 динара (односно 383.744,38 евра према средњем курсу НБС на дан давања процене), док је тржишна вредност процењена на износ од 42.284.130,00 динара (односно 381.216 евра према средњем курсу НБС на дан давања процене). Тужилац се до 26.04.2016. године налазио на издржавању казне затвора и по изласку је имао намеру да прода предметне непокретности, те је оглашавао продају преко агенције за продају некретнина, али му је предочено да је потребно време да би се непокретности продале. Тужилац се истовремено обраћао познаницима и пријатељима за помоћ у проналажењу купца, па је ради брже продаје одлучио да спусти цену. Преко пријатеља је то чуо и син тужене (сведок ВВ), којег је тужилац познавао дужи низ година и који је код њега био запослен, и мада у почетку није био заинтересован, накнадно је ушао у преговоре са тужиоцем. Тужилац је, иако свестан вредности непокретности, сагласно процени вештака од 28.05.2013. године, изразио жељу да наведене прода по нижој цени, а преговоре са тужиоцем је, осим сина тужене, водио и њен покојни супруг ГГ (учествовао у изградњи зграде угоститељства – спорног објекта број 2). Преговори су трајали неко време, узете су у обзир обавезе које је тужилац имао, затим износ цене који би тужени могли да дају, те је син тужене тужиоцу предао износ од 1.000 евра, како би обезбедио потребну документацију ради реализације уговора. Тужилац је за непокретности тражио износ од 110.000 евра. Међутим, син и покојни супруг тужене нису били у могућности да тражени износ исплате у целости у готовом новцу, па су за остатак купопродајне цене понудили тужиоцу, између осталог, и стан у новоградњи, двособан од око 60 м², тада у власништву покојног ГГ, за који су утврдили вредност од 30.000 евра. Осим овога, тужилац је од ВВ добио понуду и за возило вредности од 5.500 евра и 5 возила типа ..., чија вредност је према тврдњи тужиоца износила по 800 евра, а према тврдњи сина тужене око 3.000 – 3.500 евра. Износ готовог новца који је требало да буде исплаћен на име купопродајне цене утврђен је на 50.000 евра, односно 6.000.000,00 динара. Тужилац је пристао да му се део купопродајне цене исплати у новцу, а део у покретним стварима и наведеној непокретности, док је покојни супруг тужене инсистирао да непокретности буду уписане на име његове супруге. Парничне странке су затим закључиле спорни уговор о купопродаји дана 13.06.2016. године, који је за предмет имао објекте бр. 1 и 2 на парцели .../..., у .. улици (члан 1. уговора). Уговорена је цена непокретности у износу од 6.000.000,00 динара (члан 3.), а потписом на уговору продавац, тужилац, потврдио је да му је купац, тужена, исплатила целокупну

уговорену купопродајну цену у износу од 6.000.000,00 динара (члан 4.). Продавац је такође дао безусловну сагласност да се темељем овог уговора на непокретности из члана 1. купац упише као ималац права својине код РЗГ СКН Суботица (члан 5.) док су уговорне стране сагласно констатовале да ће купац ступити у посед купљених непокретности одмах по овери уговора и исплати купопродајне цене (члан 6.). Тужена, купац је, чланом 7, дозволила да се на предметним непокретностима укњижи право доживотног плодоуживања у корист њеног сина ВВ, а уговор је потписан и солемнизован пред јавним бележником Јосипом Тонковићем под пословним бројем ОПУ 648-2016 истог дана. Такође, дана 13.06.2016. године, закључен је и уговор о купопродаји непокретности између покојног ГГ, као продавца, и тужиоца, као купца, те тужене као учесника, којим је констатовано да је у листу непокретности ... КО ... уписан продавац као искључиви власник непокретности, двособног стана бр. ..., у површини 58 м², број посебног дела 34, на спрату стамбено-пословне зграде у улици ... број ..., број улаза ..., изграђеној на кп. бр. .../.... Према члану 4. овог уговора цена непокретности износила је 3.100.000,00 динара, а према члану 5, потписом уговора продавац је потврдио да му је купац исплатио целокупну купопродајну цену из претходног члана. Уговор су потписале стране уговорнице и наведени је солемнизован код јавног бележника Јосипа Тонковића дана 13.06.2016. године под пословним бројем ОПУ 647-2016. Тужилац је код јавног бележника туженој дао кључеве од непокретности у ... улици и том приликом је добио кључеве стана бр. ... у улици ... број ... и аутомобил, док је остале аутомобиле (4 аутомобила ...) добио након пар дана.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су оценили да тужилац није доказао да је спорни купопродајни уговор од 13.06.2016. године, којим је отуђио непокретности туженој, закључен у стању тешке нужде, јер је тужилац био у тешкој материјалној ситуацији након изласка из затвора, као и да приликом закључења није имао потпуну пословну способност, односно да је био у стању смањене урачунљивости, јер је вредност имовина која је предмет купопродајног уговора знатно виша. Заузимајући становиште да тужилац није пружио доказе на околност постојања мана воље у смислу члана 60, 61, 63, 65. и 66. ЗОО, оценили су да је, чак и да такви докази постоје, протекао рок од 3 године од дана закључења спорног уговора (13.06.2016. године) до момента подношења тужбе (13.05.2021. године), а у коме је тужилац имао право да захтева поништење рушљивог уговора, све сагласно члану 117. став 2. ЗОО. Такође, на околност очигледне несразмере у правцу постојања услова за поништај уговора због прекомерног оштећења, а у смислу члана 139. ЗОО, закључак је нижестепених судова да је поред објективног елемента, потребно постојање и субјективног елемента, односно да оштећена страна за праву вредност није знала, нити је морала знати, а који субјективни елемент је у конкретном случају изостао. Ово с обзиром на то да је према чињеницама утврђеним у току поступка неспорно да је тужилац у време закључења оспореног купопродајног уговора знао колика је вредност непокретности које продаје, јер је 2013. године израђена процена тржишне и грађевинске вредности, при чему је и по овом основу престало право тужиоца да захтева поништење уговора, а због протекла једне године од његовог закључења (члан 139. став 2. ЗОО). Стога је по оцени нижестепених судова, супротно тврдњама тужиоца, постигнута цена последица диспозиције уговорних страна, због чега је његов захтев одбијен као неоснован.

По оцени Врховног суда, побијана пресуда донета је правилном применом материјалног права.

Према одредбама члана 51. Закона о облигационим односима - ЗОО свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ (став 1); основ је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (став 2), а претпоставља се да обавеза има основ иако он није изражен (став 3). Истим законом је прописано и да привидан уговор нема дејство међу уговорним странама (члан 66. став 1), али и да, ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други уговор важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност (члан 66. став 2). Такође, ништав је и уговор којим је неко, користећи се стањем нужде или недовољним искуством, лакомисленошћу или зависношћу, уговорио 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 (зеленашки уговор), а како је то прописано одредбом члана 141. став 1. ЗОО.

По оцени Врховног суда, цитиране законске одредбе упућују на правилност закључка другостепеног суда о неоснованости захтева за утврђење ништавости купопродајног уговора закљученог између парничних странака. Наиме, супротно схватању изнетом у ревизији, предметни уговор не карактерише одсуство основа, јер изведени докази, превасходно наводи тужиоца, говоре о његовој јасној намери да у спорном тренутку отуђи непокретности које су предмет уговора, а потом и намери тужене да на њима стекне својину. Осим тога, наводима сведока, сина тужене, потврђени су и наводи тужиоца о току преговора, постизању сагласности око купопродајне цене, као и пристанак тужиоца да део буде исплаћен у готовом новцу, а остатак у тачно одређеним стварима. Сагласно члану 454. став 1.ЗОО, према коме се уговором о продаји продавац обавезује да на купца пренесе право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац да плати цену у новцу и преузме ствар, оспореним уговором овереним под пословним бројем ОПУ 648-2016 од 13.06.2016. године остварена је сврха купопродаје и то у законом прописаној форми (члан 455. ЗОО). Будући да је закључен уговор који има изражен и допуштен основ, то је у одсуству доказа на страни тужиоца, који би чинили основаним његов тужбени захтев, а којима би претпоставка допуштености уговора била оборена, правилан закључак о његовој правној ваљаности.

Околност да је тужилац пристао да му се део купопродајне цене исплати предајом покретних ствари (укупно пет аутомобила одређене вредности) и добијањем у својину стана бр. ... у Улици ... број ..., не чини предметни уговор фиктивним (привидним) и тиме ништавим. Наиме, привидан, односно фиктиван правни посао, у смислу члана 66. став 1. ЗОО, постоји онда када је изјава воље дата само да се створи привид, без намере странака да изазове правна дејства. У конкретном случају, тужилац и тужена су изјаве воље дали са намером да тужилац добије уговорену вредност од 110.000 евра (у новцу и стварима), а тужена заузврат својину на спорним објектима, односно пословном простору и згради угоститељства. Дакле, оваквим наводима тужиоца се не доводи у сумњу пуноважност уговора овереног под пословним бројем ОПУ 648-2016 од 13.06.2016. године.

У датим околностима, тужилац није доказао ни своје тврдње да је оспорени уговор евентуално ништав, у смислу члана 141. став 1. ЗОО, јер су покојни супруг и син тужене, користећи се стањем нужде на страни тужиоца уговорили за тужену корист која је у очигледној несразмери са оним што је тужилац продао предметним уговором. Наведено имајући у виду исказ тужиоца из кога недвосмислено произлази да је тужилац на све могуће начине и пре разговора, потом и преговора са сином и

супругом тужене, нудио спорне непокретности на продају, разговарајући о томе са познаницима, пријатељима, па и са агенцијама за промет некретнинама, од којих је обавештен да ће за реализацију продаје бити потребно време. Дакле, тужилац је, према утврђеном чињеничном стању, цену спустио јер јер желео да убрза процес продаје непокретности, а околност да је недуго пре закључења уговора издржао казну затвора, сама за себе не говори о стању нужде којим су се преговарачи руководили. Ово стога што тужилац, на коме је био терет доказивања чињеница које су од значаја за одлуку о постављеном захтеву, сагласно одредби члана 231. став 2. ЗПП, није пружио доказе на околност стања нужде због кога је евентуално био принуђен да отуђи имовину у тренутку који претходи закључењу уговора, па последично ни да су син и покојни супруг тужене то стање искористили. Следом наведеног, а како ни постојање других околности прописаних цитираном одредбом (тешко материјано стање, недовољно искуство, лакомисленост или зависност) у овом случају није утврђено, то се предметни уговор о купопродаји не може сматрати зеленашким уговором.

Са напред наведених разлога, неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Ревизијом тужиоца у преосталом делу, оспорава се оцена изведених доказа, чиме се заправо оспорава утврђено чињенично стање што по члану 407. став 2. ЗПП не може бити ревизијски разлог, нити се у ревизијском поступку расправљају чињенична питања.

Из изложених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**