



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5947/2018
20.11.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Весне Поповић, председника већа, Божидара Вујичића и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Ђурић, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Марко Богдановић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1834/2018 од 17.09.2018. године, у седници одржаној 20.11.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1834/2018 од 17.09.2018. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Старој Пазови П 419/16 од 12.02.2018. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен 08.04.2010. године у ..., оверен 08.04.2010. године пред Основним судом у Сремској Митровици под бројем Ов. ../2010, између ГГ, АА и ББ, свих из ... и ВВ као купца непокретности из зк.ул.бр. .. к.о. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка од 519.325,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности одлуке па до исплате, док је у осталом делу одбијен захтев тужилаца за накнаду трошкова парничног поступка. Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1834/2018 од 17.09.2018. године, ставом првим изреке жалба туженог је одбијена као неоснована и првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, у смислу одредбе члана 399. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11,...87/18), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба ЗПП, при чему другостепена пресуда садржи оцену свих жалбених навода који су од одлучног значаја. У ревизији се не указује на друге повреде поступка због којих се она може изјавити, применом члана 398. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је током 2010. године имао финансијских проблема због чега се обратио агенцији која се између осталог бави и посредовањем у давању позајмица. Радник те агенције – ДД повезао је тужиоца са туженим као зајмодавцем и њих двојица су договорили да тужени тужиоцу позајми 35.000 евра са каматом од 5% на месечном нивоу. ДД је обавестио тужиоца да на његовој кући (до улице) не може бити уписана хипотека, због чега су се тужилац и тужени договорили да закључе уговор о купопродаји, као начин обезбеђења зајма. Тужилац АА, његова сестра ББ и њихова мајка, сада пок. ГГ, као продавци су са туженим, као купцем закључили купопродајни уговор чији је предмет стамбени објекат П+1, саграђен на кат.парц. бр. ..., која одговара грунтовној парцели бр. .. из зкњ.ул.бр. .. к.о. У уговору је наведено да је купопродајна цена 45.000 евра, као и да је наведена купопродајна цена исплаћена продавцу приликом закључења и овере уговора. Чланом 5. предметног уговора уговорено је да продавци сnose трошак пореза. Тужилца која је заједно са сада покојном мајком и братом, овде тужиоцем била присутна приликом овере предметног уговора, исти је потписала са намером да тако помогне брату, да би он регулисао свој дуг, односно како би могао да позајми новац. Након овере предметног уговора тужени је тужиоцу дао 35.000 евра на име зајма. Тужилац је једно време плаћао камату туженом, месечно од 1.750 евра, а када је престао да плаћа тужени му је упутио писану опомену да ће бити исељен и 14.10.2011. године поднео је тужбу ради исељења тужилаца.

Тужени никада није био у поседу куће која је предмет оспореног купопродајног уговора, а кућу је видео само једном када је ишао да је види ради постизања договора о позајмици. Непокретости које су предмет оспореног уговора 31.10.2011. године су биле уписане као сусвојина сада пок. ГГ у 5/8 дела, тужилаца од по 1/8 дела и ЂЂ у 1/8 дела. Зкњ. парцела бр. .. водила се као њива у селу, а стамбени објекти изграђени на њој нису били уписани. На адреси која одговара локацији предметне парцеле, ..., ул. ... бр. .. постоје две куће (два стамбена објекта) – улични у коме живи тужилац са својом породицом и дворишни у коме живи тужилца са својом породицом и у ком је заједно са њом живела и сада пок. ГГ. Тужиоци су једини законски наследници иза пок. ГГ, која је преминула ...2012. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, судови су правилном применом материјалног права усвојили тужбени захтев, основано налазећи да је у конкретном случају закључени уговор у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима, те да се ради о привидном уговору о купопродаји који није настао као резултат правих изјава воља овде парничних странака, јер циљ овог уговора није био промет наведених непокретности, већ обезбеђење учињеног зајма од 35.000 евра, те да су испуњени услови из члана 103, у вези члана 66. и 141. Закона о облигационим односима, па је утврђено да је ништав Уговор о купопродаји непокретности оверен 08.04.2010. године пред Основним судом у Сремској Митровици под бројем Ов. ../2010.

Разлози ревизије којима се указује на погрешну примену материјалног права нису основани.

Наиме, према одредби члана 26. Закона о облигационим односима, уговор је закључен када су уговорне стране сагласне о битним састојцима уговора, при чему воља за закључење уговора мора бити озбиљна, слободна и стварна, како је то прописано одредбом члана 28. истог закона. Привидан је онај уговор који није закључен као сагласност воља уговорних страна, него је настао као сагласност воља уговорних страна да се само створи привид (фикција) о закључењу уговора, а да га уговарачи не желе, већ њиме прикривају неке друге уговоре (члан 66. ЗОО).

У конкретном случају, закључени уговор о промету непокретности није био резултат стварне воље парничних странака, јер је у поступку утврђено да је тужилац током 2010. године имао финансијских проблема због чега се обратио агенцији (која се између осталог бави и посредовањем у давању позајмица), да је радник те агенције, ДД повезао тужиоца са туженим као зајмодавцем, те да су се њих двојица договорили да тужени позајми тужиоцу 35.000 евра са каматом од 5% на месечном нивоу. Како је претходно ДД обавестио тужиоца да на његовој кући (до улице) не може бити уписана хипотека, то су као начин обезбеђења зајма тужилац и тужени договорили да закључе уговор о купопродаји. С обзиром на напред утврђене чињенице у погледу сагласности воља уговорних страна у закључењу оспореног уговора, супротно ревизијским наводима, правилан је закључак нижестепених судова да спорни уговор о купопродаји непокретности представља привидан правни посао, те да као такав не производи правно дејство и да не може бити основ за стицање права својине, с обзиром да је закључен искључиво ради обезбеђења извршења обавезе тужиоца из уговора о зајму закљученог са туженим као зајмодавцем, а не ради остварења циља купопродајног уговора - преноса права својине на непокретности уз исплату купопродајне цене. С обзиром да је спорни уговор о купопродаји закључен ради обезбеђења извршења обавезе тужиоца из уговора о зајму закљученог са туженим као зајмодавцем, то је у конкретном случају, сагласно одредби члана 52. ЗОО основ купопродајног уговора недопуштен, па је спорни купопродајни уговор ништав и без правног дејства.

Нису основани ревизијски наводи туженог да је у побијаној пресуди погрешно примењено материјално право и то одредба члана 454. Закона о облигационим односима, јер је наведени купопродајни уговор закључен сагласношћу воља уговорача и према њиховом постигнутом договору. Ово из разлога што без обзира што је имао форму прописану у члану 455. ЗОО, наведени уговор о купопродаји није закључен на основу правих изјава воља уговорача, већ је сачињен ради обезбеђења позајмице од 35.000 евра, с обзиром да предмет продаје - стамбени објекат П+1, саграђен на кат.парц. бр. .., која одговара грунтовној парцели бр. .. из зкњ.ул.бр. .. к.о. ... није предат туженом као купцу, а што уз исплату купопродајне цене представља битан елемент сваког уговора о продаји да би такав уговор био пуноважан у смислу члана 454. овог закона.

У већем делу наводи ревизије туженог се непосредно или посредно односе на спроведени доказни поступак и оцену доказа, те упућују на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање. Такви наводи нису посебно разматрани будући да у смислу члана 399. став 2. ЗПП не представљају дозвољен ревизијски разлог.

На основу изнетог, применом члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић