



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2757/2020
09.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Радомир Ешпек, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Никола Малић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9006/2018 од 03.12.2019. године, у седници већа одржаној дана 09.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9006/2018 од 03.12.2019. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 19922/17 од 24.05.2018. године, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 06.09.2011. године између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, оверен пред Првим општинским судом у Београду Ов.бр. .../..., што би тужени био тужан да призна и трпи и обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 199.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9006/2018 од 03.12.2019. године првостепена пресуда је преиначена, тако што је тужбени захтев усвојен, обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове целог парничног поступка у износу од 360.405,00 динара и одбијен захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013-УС, 74/2013-УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити. Неосновано се ревизијом указује да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП, јер је другостепени суд, ради разјашњења спорних питања и потпуног утврђења чињеница значајних за пресуђење, заказао и одржао расправу, на којој је читањем доказа изведених пред првостепеним судом, непосредним извођењем доказа на расправи одржаној пред тим судом и њиховом свеобухватном оценом употпунио утврђење о чињеничном стању. Зато су неосновани наводи ревизије да је погрешно и непотпуно чињенично стање утврђено на основу расправе у другостепеном поступку.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку и на основу спроведене расправе и допуњеног доказног поступка пред другостепеним судом утврђено је да је дана 06.09.2011. године између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, закључен уговор о купопродаји двособног стана број ..., површине 56 м², у ... зграде у улици ... број ..., саграђене на КП ..., уписане у лист непокретности ... КО ..., за цену од 15.000 евра, уз обавезу тужиоца, као продавца, да стан преда у посед туженом, купцу, у року од 90 дана од дана закључења уговора.

Тужилац се налази у поседу стана, а тужени није исплатио тужиоцу купопродајну цену стана од 15.000 евра означену у уговору, при чему у купопродајни уговор није унета одредба да је купопродајна цена исплаћена, нити је о извршењу ове његове уговорне обавезе сачињена засебна признаница.

Закључењу и овери уговора о купопродаји непокретности претходио је усмени уговор о зајму између туженог, као зајмодавца и тужиоцевог колеге ВВ као зајмопримца, на износ од 12.000 евра, са првобитно уговореним роком враћања зајма од 3 месеца и месечном каматом од 10% (који је продужен за још 3-4 месеца) и договор да ће уговор о купопродаји непокретности служити туженом као обезбеђење да ће му зајмопримац ВВ вратити зајам.

Тужени је, пошто му ВВ није исплатио главни дуг, осим седам уговорених месечних рата, а тужилац одбио да се исели из стана који је био предмет располагања оспореним уговором, поднео тужбу за иселење тужиоца из предметног стана (поступак је у прекиду) и уписао право својине на стану по основу оспореног уговора.

На овако утврђено чињенично стање правилно је другостепени суд, применом материјалног права из Закона о олбигационим односима, оценио да је основан тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности.

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

Према одредби члана 26. Закона о облигационим односима, уговор је закључен када се уговорне стране сагласе 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.

Према члану 51. 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.). Према члану 52. истог Закона, ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав.

Основ уговорне обавезе или кауза је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза. Код двострано обавезних уговора обавеза једне стране има за своју каузу обавезу друге стране, обавеза једне, основ је обавезе друге стране. У уговору о купопродаји купац се обавезује да плати одређену цену зато што ће му продавац продати и предати одређену ствар и обрнуто.

Према томе, кауза је један од битних услова за настанак одређеног правног посла, односно уговора. Међутим, кауза може бити и привидна, односно фиктивна. Она се јавља као резултат воље уговорних страна које, инспирисане одређеним мотивима, лажно представљају трећим лицима да су закључиле један уговор са одређеном каузом, а заправо га нису закључиле. Таква фиктивна кауза доводи до настанка фиктивног уговора, а Закон о облигационим односима, у члану 66. став 1. управо санкционише оваква стања, предвиђајући да привидни уговори не производе правно дејство међу уговорним странама, односно да су погођени санкцијом ништавости.

У конкретном случају, из утврђеног чињеничног стања произлази да тужилац и тужени спорни уговор нису закључили са намером преноса права својине на непокретности, већ са намером да уговор послужи као средство обезбеђења потраживања туженог према тужиоцевом колеги ВВ, у висини позајмљеног новчаног износа од 12.000 евра са уговореним роком враћања зајма од 3 месеца и месечном каматом од 10%. Стога је правилан закључак другостепеног суда да закључени уговор о купопродаји непокретности није био резултат стварне воље парничних странака, због чега представља привидан правни посао, те као такав не производи правно дејство, јер циљ овог уговора није био промет тужиоцеве непокретности, већ је закључен искључиво ради обезбеђења извршења обавезе тужиоцевог колеге ВВ према туженом, а не ради остварења циља купопродајног уговора - преноса права својине на непокретности уз исплату купопродајне цене.

У прилог томе говори и чињеница да спорни уговор, без обзира што је имао форму прописану у члану 455. ЗОО, није извршен, у том смислу што тужени није исплатио купопродајну цену наведену у уговору, нити је предмет продаје предат туженом као купцу, а што представља битне елементе сваког уговора о продаји да би такав уговор био пуноважан у смислу члана 454. овог закона. Тужилац се неспорно налази у поседу стана који је предмет уговора, а тужени у поступку правно релевантним доказима није доказао тврдњу да је купопродајну цену исплатио, тим пре што таква констатација не постоји ни у уговору нити је међу странкама о исплати купопродајне цене потписана признаница.

При том, уговорена купопродајна цена стана (која је неспорно међу странкама испод тржишне цене) и уговорена обавеза тужиоца да стан преда туженом у року од 90 дана од дана закључења уговора, по оцени Врховног касационог суда, суштински одговарају обавезама (по висини и року испуњења) уговорних страна из уговора о зајму закљученог између туженог и сведока ВВ, па се закључак другостепеног суда да је спорни уговор служио као средство обезбеђења уговора о зајму и да је као такав привидан, наводима ревизије туженог не доводи у сумњу.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Божидар Вујичић, с,р,**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић