



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2459/2021
18.08.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Катарине Манојловић Андрић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији су пуномоћници Милош Костић и Огњен Костић, адвокати из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Немања Јоловић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора о продаји непокретности, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2415/20 од 25.01.2021. године, у седници већа одржаној дана 18.08.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2415/20 од 25.01.2021. године, тако што се одбија жалба туженог и потврђује пресуда Основног суда у Рашкој П 289/19 од 26.02.2020. године, исправљена решењем истог суда П 289/19 од 23.10.2020. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиљи на име трошкова ревизијског поступка исплати износ од 240.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

Образложење

Пресудом Основног суда у Рашкој П 289/19 од 26.02.2020. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиле па је према туженом утврђено да је уговор о продаји непокретности закључен између тужиле и туженог, оверен пред Општинским судом у Рашкој дана 31.03.2006. године под Ов. бр. 527/2006 ништав и не производи правно дејство, што је тужени дужан да призна и трпи право својине тужиле. Ставом другим, обавезан је тужени да тужиљи на име трошкова парничног поступка плати износ од 385.490,00 динара.

Решењем истог суда П 289/19 од 23.10.2020. године, исправљена је пресуда тог суда П 289/19 од 26.02.2020. године, тако што се у изреци пресуде у четвртном реду уместо броја „527“ уписује „572/2006“, а у осталом пресуда остаје непромењена.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2415/20 од 25.01.2021. године, преиначена је пресуда Основног суда у Рашкој П 289/19 од 26.02.2020. године, исправљена решењем истог суда П 289/19 од 23.10.2020. године, тако што је одбијен тужбени захтев тужиље да се према туженом утврди да је уговор о продаји непокретности закључен између тужиље и туженог, оверен пред Општинским судом у Рашкој дана 31.03.2006. године под Ов. бр. 572/2006 ништав и да не производи правно дејство, што је тужени дужан да призна и трпи право својине тужиље, као неоснован; обавезана је тужиља да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 298.750,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужиље основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља и тужени су дана 31.03.2006. године закључили и оверили пред Општинским судом у Рашкој под Ов. бр. 572/06 уговор о купопродаји непокретности, чији је предмет апартман број 003 у сутерену, изграђен на кп. бр. ... – Копаоник, површине 28 м²; у члану 5. наведено је да даном овере потписа на овом уговору, продавац потврђује да му је купац исплатио у целости износ уговорене продајне цене од 1.750.000,00 динара, да продавац од купца по основу уговорене купопродајне цене ништа више не потражује и да купац потврђује да је од продавца дана 31.03.2006. године примио предметну непокретност у посед. Утврђено је да тужиља и након закључења наведеног уговора била у државини предметног апартмана све до дана подношења тужбе, у ком периоду је апартман издавала у закуп и сносила све трошкове одржавања комуналних и других услуга, трошкове утрошка електричне енергије. Утврђено је да је тужени боравио у суседном апартману у власништву ВВ. Чињеницу да је тужиља била у државини предметног апартмана првостепени суд је утврдио и на основу решења о сметању поседа Основног суда у Рашкој П 1087/16 од 27.04.2017. године, којим је утврђено да је тужени сметао тужиљу у државини апартмана број 003 површине 28 м² на начин што је променио цилиндар на брави улазних врата у апартман, поставио други цилиндар, уградио аларм и видео надзор и наложио туженом да успостави пређашње стање. Утврђено је да је искључиви циљ предметног уговора о купопродаји стварање привада преноса права својине на непокретности, како би се избегло евентуално одузимање непокретности од стране државе, односно да би се предметна непокретност као имовина тужиље стечена за време трајања њеног брака са ГГ „склонила са њеног имена“, јер се против ГГ (који је променио презиме у ...) водио кривични поступак прво у ..., а касније

пред домаћим државним органима, где је поред казне затвора била предвиђена мера конфискације целокупне имовине, како личне, тако и имовине која је стечена у браку са тужиљом. Како би се предметни локал сачувао од евентуалног одузимања тужиља се договорила са туженим да се предметни локал пренесе на туженог кроз форму сачињеног уговора о купопродаји и на тај начин уклони из евиденције имовине ГГ. Утврђено је да по наведеном уговору купопродајна цена никада није исплаћена, да тужени никада није ступио у посед предметне непокретности, да је уговор закључен без намере стварног располагања предметном непокретношћу, а да је циљ закључења уговора било стварање привида преноса права својине на непокретности како би се избегло евентуално одузимање непокретности од стране државе и прикривање имовине тужиље и њеног супруга.

На основу утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиље закључујући да је циљ спорног уговора био стварање привида преноса права својине непокретности на туженог како би се избегло евентуално одузимање исте од стране државе, да тужени није пружио доказе да је исплатио купопродајну цену и био у поседу и државини предметног апартмана, да је тужиља исти издавала у закуп и сносила све трошкове одржавања комуналних и других услуга, трошкове плаћања електричне енергије, да је правноснажним решењем истог суда П 1087/16 од 27.04.2017. године утврђено да је тужени сметао тужиљу у мирном поседу и државини истог дана 13.12.2016. године на начин што је променио цилиндар на брави улазних врата у апартман и уградио алармни видео надзор, па му је наложено да успостави пређашње стање и омогући тужиљи несметано коришћење истог, због чега је спорни уговор ништав у смислу одредбе члана 103. став 1. ЗОО (у вези са чланом 66. ЗОО) јер је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

Другостепени суд је у жалбеном поступку преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиље, закључујући да је првостепени суд своју пресуду донео погрешном применом материјалног права, јер у конкретном случају нису испуњени услови за примену члана 103. став 1. ЗОО, са разлога што ни једним прописом није забрањено закључење уговора о купопродаји непокретности који садржи све елементе уговора и који је оверен од стране суда, нити је закључење таквог уговора супротно јавном поретку и добрим обичајима, при чему првостепени суд није применио ни став 2. одредбе члана 103. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда основано се ревизијом тужиље истиче да је другостепени суд доносећи побијану пресуду погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 51. ЗОО прописано је да свака уговорна страна мора имати допуштен основ (став 1.). Основ је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (став 2.).

Одредбом члана 52. ЗОО прописано је да ако основ не постоји или је недопуштен, уговор је ништав.

Одредбом члана 66. ЗОО прописано је да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама (став 1.), али ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност (став 2.). Привидност уговора не може се истицати према трећем савесном лицу (став 3.).

Одредбом члана 103. Закона о облигационим односима прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго (став 1.); ако је закључење одређеног уговора забрањено само једној страни, уговор ће остати на снази ако у закону није што друго предвиђено за одређени случај, а страна која је повредила законску забрану сносиће одговарајуће последице (став 2.).

Основ уговорне обавезе или кауза је циљ коме странке теже приликом преузимања уговорних обавеза. Код двострано обавезних уговора обавеза једне странке има за своју каузу обавезу друге странке, 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 такав уговор не производи правно дејство, односно ништав је.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да тужилца и тужени спорни уговор о купопродаји непокретности нису закључили са намером преноса права својине на предметном апартману, већ је циљ закључења уговора био стварање привида преноса права својине на истом на туженог, како би се избегло евентуално одузимање истог од стране државе (против супруга тужилце водио се кривични поступак, прво у иностранству јер је исти ухапшен у ... под сумњом за тешко кривично дело као члан групе „ДД“, а касније је поступак настављен у СЦГ, где је поред казне затвора била предвиђена и мера конфискације целокупне имовине, како личне тако и имовине стечене у браку са супругом – овде тужилцом). Осим наведеног утврђено је да тужени по закљученом уговору никада није исплатио купопродајну цену тужилци, нити је ступио у посед и државину предметне непокретности, да је тужилца сво време исти издавала у закуп и плаћала трошкове одржавања и комуналије. На одсуство намере стицање права својине на предметној непокретности – апартману указује и чињеница да тужени на истом није извршио упис у јавним књигама, па на предметној непокретности (апартману) није ни стекао право својине у смислу одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа (којим је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом).

Због одуства основа (каузе) за продају, куповину и пренос права својине на непокретности, спорни уговор не може да произведе правно дејство, како је то правилно оценио и утврдио првостепени суд.

Са изнетих разлога, другостепена пресуда је морала бити преиначена, па је одлучено као у ставу првом изреке ове пресуде, применом члана 416. став 1. ЗПП, а преиначена је и одлука о трошковима парничног поступка применом члана 165. став 2. ЗПП; тужилци припадају и трошкови на име састава ревизије од стране адвоката у износу од 45.000,00 динара, као и такса на пресуду и ревизију у износу од по 97.500,00 динара, у укупном износу од 240.000,00 динара, па је одлучено као у ставу два изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија,
Марина Милановић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**