



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2086/2017
21.12.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Љубице Милутиновић, председника већа, Биљане Драгојевић и Весне Субић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драгомир Настић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Петровић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4719/16 од 09.03.2017. године, у седници одржаној 21.12.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4719/16 од 09.03.2017. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 44110/2013 од 10.02.2016. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности породичне стамбене зграде у ул. ... бр. ... у ..., укупне површине 200м², по структури П+1, на кат. парц. бр. ... КО ..., закључен између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, дана 31.01.2006. године и оверен од стране Другог општинског суда у Београду 14.02.2006. године Ов. бр. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 94.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4719/16 од 09.03.2017. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена је првостепена пресуда. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова другостепеног поступка плати износ од 48.000,00 динара.

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

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 55/14), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија 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. Ревизијом се неосновано укзује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, с обзиром да другостепени суд није неправилно применио неку одредбу овог закона, а што би могло да утиче на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени у својству закуподавца и тужилац, у својству закупца, закључили су уговор о закупу стана у ... улици, чији је власник тужени, а који је тужилац користио као канцеларијски простор за месечну закупнину у износу од 1.500 евра, поред које је био у обавези да плаћа и све режијске трошкове у вези са закупљеном непокретношћу. Међутим, тужилац није измиривао своје обавезе из наведеног уговора о закупу, па је његов дуг у тренутку закључења спорног уговора о купопродаји износио је 46.300 евра. Потом су тужилац, као продавац и тужени као купац, закључили уговор о купопродаји непокретности који су оверили код Другог општинског суда у Београду дана 14.02.2006. године Ов. бр. ..., чији је предмет продаја непокретности тужиоца и то породичне стамбене зграде у ул. ... бр. ... у ... површине 200м², по структури П+1, саграђеној на кат. парц. бр. ... КО ..., за купопродајну цену у износу 46.300 евра. Уговором је констатовано да је купац у целости исплатио купопродајну цену и да је сагласан да продавац остане у поседу предметне непокретности све до изричитог захтева купца, који је дужан да обавести продавца о захтеву за његово исељење и предају наведене непокретности писаним путем најмање 30 дана пре најављеног исељења. Тужени је против тужиоца пред Првим основним судом у Београду водио парнични поступак у предмету П 17303/11 који је окончан пресудом на основу признања од 27.12.2011. године, а којом је овде тужилац обавезан да туженом преда на слободно коришћење и располагање непокретност која је била предмет купопродаје из спорног уговора. Наведена пресуда на основу признања постала је правноснажна 20.01.2012. године. Тужилац је у извршном поступку покренутом на основу пресуде на основу признања исељен из непокретности која је била предмет продаје из спорног уговора током априла месеца 2013. године, али се већ у јулу месецу исте године поново уселио у предметну непокретност, коју и данас користи. Договор између парничних странака је био да тужилац за годину дана од туженог откупи кућу по истој цени. Уговорена купопродајна цена из спорног уговора продавцу - тужиоцу као таква и у том смислу никада није исплаћена.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев тужиоца.

Правилан је закључак нижестепених судова да прави мотив закључења спорног уговора о купопродаји непокретности није био купопродаја непокретности тужиоца, већ обезбеђење извршења обавеза тужиоца из уговора о закупу закљученог са туженим, као закуподавцем и дуга насталог тужиочевим дугогодишњим неиспуњавањем обавезе из тог уговора. Дакле, циљ предметног уговора није био промет непокретности тужиоца, већ обезбеђење његовог дуга према туженом, с обзиром да предмет продаје туженом као купцу тужилац као продавац никад није предао, нити је тужени као купац тужиоцу као продавцу исплатио купопродајну цену као такву. Да је предметни уговор о купопродаји непокретности био закључен у циљу обезбеђења потраживања туженог указује и

чињеница да уговорена купопродајна цена у износу од 46.300 евра у ствари представља износ дуга који је у тренутку закључења предметног уговора о купопродаји тужилац имао према туженом по основу закупа.

Правилно су судови применили материјално право и то одредбу члана 66. ЗОО када су закључили 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 потраживања туженог према тужиоцу насталог тужиочевим дугогодишњим неиспуњавањем обавезе из уговора о закупу непокретности закљученог са туженим као закуподавцем, 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 закупу закљученог са туженим као закуподавцем, то је у конкретном случају, сагласно одредби члана 52. ЗОО основ купопродајног уговора недопуштен, па је спорни купопродајни уговор ништав и без правног дејства.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Љубица Милутиновић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић