



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3611/2019**  
**18.12.2019. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Милојевић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Вања Ковачевић Канази, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж број 2444/19 од 02.07.2019. године, на седници одржаној дана 18.12.2019. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж број 2444/19 од 02.07.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П број 7793/17 од 11.02.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је примарни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник непокретности – стана број .. који се налази у згради број .. у ... улици у ..., а који је ближе описан ставом првим изреке првостепене пресуде и одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужена обавезе да му, на име повраћаја цене за исту непокретност, исплати износ од 44.850,00 евра, са припадајућом каматом, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Одбијен је и захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове поступка у износу од 418.350,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности, па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж број 2444/19 од 02.07.2019. године, одбијена је жалба тужиоца и потврђена је првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредби Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом одредбе члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...87/18) па је нашао да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, а нису учињене ни друге битне повреде одредби парничног поступка због којих се ревизија може изјавити.

Према чињеничном стању, утврђеном од стране првостепеног суда, тужилац је средином 2006. године, посредством агенције „ВВ“ из ..., намеравао да купи стан у ..., за ћерку која је студирала. Власник поменуте агенције, ГГ, понудио му је стан број ..., површине 34,49м<sup>2</sup> који се налазио у стамбеној згради у ... улици број .. у ..., који је купио од тужене ББ, која се даље водила као власник стана. Поменути ГГ је купопродајну цену предметног стана од 27.000,00 евра исплатио оцу тужене ДД, као пуномоћнику тужене и то тако што је дана 06.05.2006. године исплатио износ од 2.000,00 евра, а дана 16.05.2006. године 18.000,00 евра и дана 06.11.2006. године 7.000,00 евра. Међутим, уговорне стране нису сачиниле уговор о купопродаји. Даље је утврђено да је ГГ био у пословним односима са ЂЂ из ... и да је од њега купио грађевински материјал за који му је ГГ уступио предметни стан, такође без сачињавања уговора и без посебне новчане исплате. Затим је договорено да ЂЂ компензира дуг према тужиоцу АА, тако што ће му на име дуга уступити предметни стан, те је тако тужилац требало да на име исплате дуга од стране ЂЂ постане ванкњижни власник спорног стана, али ни том приликом није сачињен купопродајни уговор. Како је тужиоцу више одговарало да има стан у ..., јер му је ћерка наставила да студира у ..., дошао је у контакт са ЕЕ и са њим се договорио да изврше размену станова, тако што ће тужиоцу уступити наведени стан у ..., а ЕЕ тужиоцу стан у ..., који је грађен од стране инвеститора ЖЖ и који је ЕЕ дуговао износ од 60.000,00 евра, с тим да тужилац на име разлике у квадратури станова ЕЕ исплати износ од 16.000,00 евра. У том смислу, тужилац је са ЖЖ, дужником ЕЕ, дана 31.07.2005. године, закључио предуговор о продаји непокретности који није био оверен. По основу овог предуговора, тужилац је ЕЕ исплатио износ од 8.000,00 евра на име разлике у квадратури станова, док је износ од још 8.000,00 евра намаравао да исплати ЕЕ и ЗЗ када се усели у стан у ... . Након састанка који је са свим учесницима у купопродајном ланцу организовао ГГ, договорено је да се сачини искључиво уговор о купопродаји непокретности између ББ као продавца и ЗЗ, као купца, те је овај уговор сачињен, а потом и оверен пред Општинским судом у Новом Саду. Даље је утврђено да ЖЖ никада није желео да закључи главни уговор о продаји са тужиоцем, да се тужилац никада није уселио у спорни стан, те да је ЖЖ ухапшен у ... из разлога што је више пута продавао станове у изградњи у ... на локацији на којој се налази и стан који је био предмет размене између ЕЕ и тужиоца, због чега је тужилац као оштећени, Првом општинском јавном тужилаштву у Београду поднео кривичну пријаву против ЖЖ и ЕЕ због кривичног дела преваре. У парничном поступку који је вођен пред Основним судом у Лозници у предмету П број 1445/10, дана 21.12.2011. године, донета је пресуда којим је утврђено да је уговор о продаји непокретности који је закључен између ББ из ..., као продавца и ЗЗ, као купца, ништав и да не производи правно дејство, при чему је ова првостепена пресуда потврђена пресудом Апелационог суда у Београду Гж број 1717/12 од 08.05.2013. године.

Како је, дакле, током поступка утврђено да се преко агенције „ВВ“ и њеног власника ГГ одвијао промет непокретности на основу усмених договора о компензацији, као и на основу ништавих правних послова о размени непокретности, то је првостепени суд оценио да се радило о покушају вишеструког промета непокретности без сачињавања ваљаних уговора у циљу избегавања плаћања пореза на пренос апсолутних права, да су сви уговори

противни принудним прописима, због чега су ништави, при чему се не могу ни конвалидирати, из ког разлога не постоји законит основ за стицање права својине тужиоца на предметном стану. Такође, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца за повраћај новчаног износа од 44.850,00 евра у динарској противвредности из разлога што је утврђено да тужена никада није закључила купопродајни уговор са тужиоцем, тако да тужилац није био у обавези да туженој исплати купопродајну цену, нити је то учинио неко од тужиочевих дужника, због чега није било основа да суд обавезе тужену да изврши ову исплату тужиоцу.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж број 2444/19 од 02.07.2019. године, одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио првостепену пресуду, прихватајући у свему образложење првостепеног суда као правилно.

Правилно су нижестепени судови поступили када су одбили тужбени захтев тужиоца као неоснован.

Тужилац, понављајући жалбене наводе, у ревизији изнова указују на то да нижестепени судови нису правилно поступили када су пропустили да примене одредбу члана 73. Закона о облигационим односима којом је уређена могућност конвалидације ништавих уговора.

Одредбом члана 73. Закона о облигационим односима, прописано је да уговор за чије се закључење захтева писмена форма, сматра се пуноважним и ако није закључен у тој форми, ако су уговорне стране извршиле у целини или у претежном делу, обавезе које из њега настају, осим ако из циља због кога је форма прописана очигледно не произлази шта друго. Међутим, према Закону о промету непокретности који је важио у време закључења спорних уговора („Службени гласник РС“ број 42/98) у члану 4. било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, да потписи уговарача морају бити оверени од стране суда. Према ставу 2. овог члана, уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство, али суд може да призна правно дејство уговору о промету непокретности, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен примарни пропис.

У конкретном случају, према утврђеном чињеничном стању, тужилац, који претендује на утврђење права својине на спорном стану, није закључио уговор о купопродаји у писменој форми. Напротив, утврђено је да ни један од уговора који је за предмет имао промет права својине на спорном стану није био закључен у писменој форми, осим уговора који су закључили ББ и ЗЗ, за који је, међутим, правноснажном судском одлуком утврђено да је ништав. Према томе, у ситуацији када уговор о купопродаји непокретности није био закључен у писменој форми, нису испуњени услови за конвалидацију уговора, због чега Врховни касациони суд у целости прихвата оцену нижестепених судова да нису испуњени услови за утврђење права својине тужиоца на спорном стану.

Имајући све изнето у виду, одлучено је као у изреци применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

**Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић