



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3241/2019
09.06.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА, власника предузетничке радње "Трговина на велико и мало АА" из ..., чији је пуномоћник Мирољуб Живковић, адвокат из ..., против туженог Предузећа за пољопривреду, производњу и кооперацију "Уљарицакооп" д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Владан Петровић, адвокат из ..., ради враћања датог, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 732/2019 од 15.05.2019. године, у седници одржаној 09.06.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 732/2019 од 15.05.2020. године, као неоснована.

Образложење

Пресудом Основног суда у Мионици П 169/18 од 29.10.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиоцу врати примљени износ од 20.000 евра у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан исплате, а по основу једностране реституције због ништавости уговора о купопородаји непокретности од 26.09.2010. године, као и законску затезну камату од закључења уговора до исплате. Ставом другим изреке, одбачена је противтужба туженог. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 182.300,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 732/2019 од 15.05.2020. године, ставом првим изреке, преиначио првостепену пресуду у ставу првом изреке, тако што је усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да тужиоцу, као власнику радње "Трговина на велико и мало АА из ..., исплати износ од 20.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке, почев од 26.09.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи из Закона о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова поступка исплати износ од 136.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС" број 72/11, 55/14, 87/18) и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана одредбом члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка које могу бити ревизијски разлог у смислу члана 407. истог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, између парничних странака је 26.09.2010. године закључен писмени уговор о промету непокретности којим је тужени, као продавац, продао тужиоцу непокретност – кат.парц. бр. ..., површине 2 ара и 7 м2, са објектом површине 1 ар и 6 м2, уписано у ЛН бр. ..., .. и .. КО ..., чији је власник тужени. Уговорена је купопродајна цена у износу од 20.000 евра, а продавац се сагласио да се купац на основу овог уговора укњижи као власник непокретности која је предмет уговора о купопродаји без његове даље сагласности и одобрења. До дана закључења уговора тужилац је туженом исплатио купопродајну цену од 20.000 евра, а у јавном регистру права на непокретностима у време закључења овог уговора, као и у време одлучивања у овој парници, непокретности које су предмет уговора уписане су као државна својина Републике Србије, а као носилац права коришћења на њима уписан је тужени. Потписи уговорних страна на наведеном уговору нису оверени од стране суда.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је предметни уговор о промету непокретности парничних странака чији потписи нису оверени од стране суда, извршен у целости, јер је тужилац исплатио купопродајну цену и ступио у посед купљене непокретности, а тужени примио купопродајну цену. Следом наведеног, првостепени суд закључује да су у таквој ситуацији испуњени услови за конвалидацију уговора о промету непокретности коме недостаје овера потписа уговорних страна од стране суда, сагласно члану 4. и 4а Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр. 42/98, 111/09), који је важио у време закључења предметног уговора и да нису испуњени услови за повраћај датог, како је прописано у члану 104., као и у члановима 124.-132. Закона о облигационим односима.

Имајући у виду утврђене чињенице и правно схватање првостепеног суда, другостепени суд је закључио да је првостепени суд погрешно применио материјално право, налазећи да нису испуњени услови из члана 4. став 3. тада важећег Закона о промету непокретности за признање правног дејства уговора о купопродаји непокретности, а због чега је тај уговор ништав, сагласно члану 4. став 2. истог закона, а правна последица таквог правног посла је повраћај датог, применом члана 104. Закона о облигационим односима. То је разлог што је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

Правно схватање другостепеног суда прихвата и Врховни касациони суд, оцењујући да је засновано на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 4. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр. 42/98, 111/09) који се у конкретном случају примењује, с обзиром да је био на снази у

време закључења предметног уговора о промету непокретности, прописано је да уговор о промету непокретности закључује се у писменој форми, а потписи уговарача оверавају се од стране суда (став 1.). Уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана, не производе правно дејство (став 2.). Суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис (став 3.).

Имајући у виду садржину уговора о купопродаји непокретности који су странке сачиниле у писменој форми и којим су располагале непокретностима у власништву Републике Србије, правилан је чињенично-правни закључак у побијаној пресуди да предметни уговор не испуњава услове за конвалидацију. Продаја предметних непокретности од стране туженог, који није власник, онемогућава тужиоца, као купца, да на њима стекне својину у смислу члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, чиме се сврха уговора не може остварити. То даље води закључку да тужени није извршио своју уговорну обавезу - пренос права својине на купљеним непокретностима, па применом наведеног материјалног права произлази да уговор о промету непокретности не испуњава нужан услов за конвалидацију - да је уговор испуњен у целини или претежном делу.

У случају ништавости уговора, свака уговорна страна дужна је, сагласно члану 104. став 1. Закона о облигационим односима, да врати другој оно што је примила по основу таквог уговора, како је правилно одлучио суд у побијаној пресуди. С тим у вези правилна примена материјалног права – члана 277. став 1. Закона о облигационим односима, налаже исплату затезне камате коју дужник који задоцни са испуњењем новчане обавезе дугује поред главнице по стопи Европске централне банке, почев од момента примања новца када је уговор закључен, па до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи из члана 4. Закона о затезној камати ("Службени гласник РС" бр. 119/12). Правилна примена материјалног права указује и да је тужени у обавези да исплату дугованог изврши у домаћем новцу, односно као динарску противвредност сагласно члану 395. Закона о облигационим односима.

С обзиром на изложено, без утицаја је за одлучивање о тужбеном захтеву навод ревизије да је тужилац био упознат са фактичким стањем непокретности и да недостаци, који евидентно уговор о промету непокретности чине ништавим, по наводима ревизије представљају непрецизно формулисане основне елементе уговора.

На основу члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић