



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6238/2022
14.09.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић, Зорице Булајић, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Драган Бојанић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Зоран Аранђеловић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и раскида предуговора и враћања новца, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2202/21 од 08.12.2021. године, у седници одржаној 14.09.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2202/21 од 08.12.2021. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2202/21 од 08.12.2021. године и пресуда Основног суда у Параћину П 281/21 од 07.06.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Параћину П 281/21 од 07.06.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је ништав и без правне важности предуговор о купопродаји непокретности који је закључен између тужиле, као купца и туженог, као продавца, што би тужени био дужан да призна и трпи правне последице поништаја правног посла, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиле којим је тражила да се пресудом раскине предуговор о купопродаји непокретности који је закључен између тужиле, као купца и туженог, као продавца, што би тужени био дужан да призна и трпи правне последице раскида правног посла, као и да се тужени обавезе да тужилји на име повраћаја новца – стицања без основа исплати износ од 4.000 евра са каматом прописаном Законом о затезној камати од дана подношења тужбе 22.01.2019. године до исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, тужилја је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 80.200,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2202/21 од 08.12.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде, донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о ревизији тужиле, као изузетно дозвољеној на основу члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) ради уједначавања судске праксе, па је на основу члана 404. став 2. тог закона одлучио као у ставу првом изреке.

Према утврђеном чињеничном стању тужила је водила преговоре у вези купопродаје предметних непокретности са сином туженог, сада пок. ВВ, а након његове смрти наставила са туженим и у априлу или мају месецу 2017. године, закључили су предуговор о купопродаји непокретности. Предуговор је тада потписан и постигнут је споразум да се исти не оверава јер нису желели да се зна да је кућа продата. Предуговором су идентификоване непокретности које су предмет уговора (комплекс парцела са кућом), али пошто се исте нису водиле на име туженог, већ на сина, чији је тужени једини законски наследник, предуговором је преузео обавезу да након окончања оставинског поступка исте укњижи на своје име. Уговорена је купопродајна цена у износу од 8.000 евра која се исплаћује у ратама и то прва приликом потписивањем предуговора у износу од 4.000 евра, а друга у износу од 2.000 евра до 01.01.2018. године и трећа у износу од 2.000 евра до 01.07.2018. године. Продавац је преузео обавезу да најкасније са доспећем друге рате прибави сву неопходну документацију и упише право својине на наведеним непокретностима на своје име како би се могао сачинити и оверити уговор о купопродаји, као и да изврши омеђавање парцела које су предмет предуговора, те да ће трошкове око тога сносити уговарачи на једнаке делове. Уговарачи су потврдили да је купац ступила у државину предметних непокретности и да их користи, а уговорено је да трошкове преноса својине а посебно трошкове закључења уговора, пореза на пренос апсолутних права и трошкове укњижбе сноси купац. Тужени је спровео поступак омеђавања парцела и решењем о наслеђивању од 26.03.2018. године, оглашен је за наследника на целокупној заоставштини свог сина (поред осталог и на предметним парцелама), па је извршио укњижбу права својине у јавним књигама. Након што је тужени извршио све обавезе из предуговора стекли су се услови за закључење уговора о купопродаји непокретности али је тужила истакла захтев за легализацију објеката који се налазе на предметним парцелама, па након што је поступак легализације окончан, поднела је тужбу у овој парници (22.01.2019. године).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да су парничне странке закључиле предуговор о продаји непокретности у писаној форми, који је у претежном делу извршен и садржи све битне елементе уговора о купопродаји, па исти обавезује стране које су га потписале и у ситуацији када исти није закључен у складу са прописаном формом производи правно дејство. Оцењујући савесност парничних странака нижестепени судови су закључили да је тужени поступао савесно испуњавајући све обавезе преузете предуговором, при чему су рокови за испуњење зависили од надлежних служби на чији рад тужени није могао да утиче, док је тужила била несавесна саглашавајући се да предуговор не буде оверен и да тужени поступа по истом, истичући и нови захтев за озакоњење објеката на предметним парцелама, што је тужени такође испунио, па нису испуњени за утврђење

ништавости предуговора, као ни услови за раскид и враћање новца. Зато су основни и евентуални тужбени захтев одбијени, као неосновани.

Према члану 455. Закона о облигационим односима (ЗОО) уговор о продаји непокретне ствари мора бити закључен у форми прописаној посебним законом који уређује промет непокретности, под претњом ништавости, а по члану 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 93/14, 121/14 и 6/15) уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе. За посао из претходног става искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора, а ако се непокретности које су предмет уговора налазе на подручју више јавних бележника, надлежан је сваки од тих јавних бележника. Уговор који није закључен на начин из претходних ставова не производи правно дејство.

Наведене одредбе важе и за форму предуговора сходно одредби члана 45. ЗОО која прописује да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор и прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора.

Уговори о промету непокретности који су закључени у време важења ранијих Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ број 43/81 ... 40/89, „Службени гласник РС“ број 53/93 са изменама и допунама) и („Службени гласник РС“ број 42/98 и 111/09) могу се конвалидирати уколико су испуњени услови за конвалидацију прописани тим законима, без обзира на време подношења тужбе (правни став усвојен на седници Грађанског одељења Врховног касационог суда одржаној 02.11.2018. године). То значи да су ранији Закони о промету непокретности прописивали могућност конвалидације уговора о промету непокретности који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда. Међутим, сада важећи Закон о промету непокретности не предвиђа могућност конвалидације уговора о промету непокретности који није сачињен у законом прописаној форми, већ као последицу прописује да такав уговор не производи правно дејство (члан 4. став 4. закона).

С обзиром да важећи Закон о промету непокретности (који се примењује у конкретном случају имајући у виду време закључења предуговора о купопродаји непокретности - април или мај месец 2017. године) не садржи правило о могућности конвалидације уговора коме недостаје потребна форма, не може се прихватити као правилно становиште нижестепених судова засновано на одредби члана 73. ЗОО, да предметни предуговор о продаји непокретности производи правно дејство зато што су обавезе уговорних страна у претежном делу извршене и садржи све битне елементе главног уговора о продаји непокретности, позивајући се на правила о савесности уговарача приликом испуњења обавеза из предуговора. По члану 104. ЗОО у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће, или ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује. Али, ако је уговор ништав због тога што је по својој садржини или циљу противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, суд може одбити, у целини или делимично, захтев несавесне стране за враћање оног што је другој страни дала а може и одлучити да друга страна оно што је примила по основу забрањеног уговора преда

општини на чијој територији она има седиште, односно пребивалиште, или боравиште. Приликом одлучивања суд ће водити рачуна о савесности једне, односно обеју страна, о значају угроженог добра или интереса, као и о моралним схватањима. Следом наведеног савесност уговарача је од битног значаја код одлучивања о последицама ништавости уговора, односно предуговора, али не и приликом оцене пуноважности са становишта захтева форме, јер су прописи о форми уговора императивне природе. Побијаном пресудом одлучено је и о тужбеном захтеву за враћање датог (4.000 евра), као о делу евентуалног тужбеног захтева за раскид предуговора о купопродаји непокретности. Међутим, тужбеним захтевом је предложено усвајање следећег тужбеног захтева за раскид предуговора ако први за утврђење ништавости није основан (који су у односу основног и евентуалног), док захтев за враћање датог није у том односу, већ може бити последица и ништавости и раскида, што се основано и ревизијом тужиле указује. Зато је Врховни суд укинуо нижестепене пресуде, како би се правилном применом материјалног права утврдиле битне чињенице и оценио њихов правни значај за доношење одлуке у овој парници, водећи рачуна о односу истакнутих тужбених захтева. Укинута је и одлука о трошковима поступка јер иста зависи од коначног успеха странака у спору.

На основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић