



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14617/2022
09.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Марко Здјелар адвокат из ..., против тужених ББ, ВВ, обоје из ..., „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге д.о.о. из Новог Београда, чији је заједнички пуномоћник Драгомир Настић адвокат из ..., и ГГ из ..., чији је пуномоћник Тамара Шиљић адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужене ГГ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 753/22 од 12.05.2022. године, у седници већа одржаној 09.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене ГГ изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 753/22 од 12.05.2022. године – става првог изреке у делу којим је одбијена као неоснована жалба тужене и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7509/19 од 03.07.2020. године у ставу првом, другом и шестом изреке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7509/19 од 03.07.2020. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав предуговор о купопродаји непокретности – стана број 8 површине 71м² на трећем спрату и једног гаражног места у стамбено – пословној згради у улици ... у ..., закључен 04.09.2007. године између тужених ДД и ВВ, као продаваца и правног претходника тужиле ЂЂ, као купца (погрешно означено ЖЖ као купца). Ставом другим изреке, обавезани су тужени ДД и ВВ да тужиле АА као правном следбенику сада пок. ЖЖ на име стицања без основа солидарно исплате износ од 60.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са каматом на наведени износ који прописује Европска централна банка за период од 11.09.2007. године па до 24.12.2012. године, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи прописаној Законом о затезној камати у року од 15 дана. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезу тужени ББ и „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге д.о.о. да заједно са туженима ДД и ВВ солидарно тужиле на име стицања без основа исплате износ од 60.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС са траженом каматом као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ББ да

тужиљи АА, као правном следбенику сада пок. ЖЖ, на име стицања без основа исплати износ од 30.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са каматом на наведени износ који прописује Европска централна банка за период од 10.07.2008. године до 24.12.2012. године, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС, а од 25.12.2012. године па до исплате по стопи прописаној Законом о затезној камати у року од 15 дана. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезу тужени ДД, ВВ и „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге д.о.о. да тужиоцу заједно са туженим ББ солидарно исплате износ од 30.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са траженом каматом као неоснован. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени ББ, ДД и ВВ да тужиљи АА солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 354.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде са каматом од дана извршности одлуке па до исплате. Ставом седмим изреке, обавезана је тужиља да туженом предузећу „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге д.о.о. накнади трошкове парничног поступка у износу од 264.000,00 динара у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 753/22 од 12.05.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7509/19 од 03.07.2020. године у ставовима првом, другом, четвртном, шестом и седмом изреке. Ставом другим изреке, одбачена је као недозвољена жалба тужене ГГ у делу у коме је изјављена против става трећег изреке пресуде Вишег суда у Београду П 7509/19 од 03.07.2020. године. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужене ГГ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена ГГ је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужени сада пок. ДД и ВВ су као инвеститори са туженим „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге д.о.о. као извођачем грађевинских радова дана 18.06.2007. године закључили и оверили пред Петим општинским судом у Београду под Ов бр. 17131/07 уговор заједничког изградњи објекта у улици ... у ... Чланом 5. уговора уговорено је да ће извођење грађевинских радова са свим трошковима инвеститори исплатити извођачу грађевинских радова на тај начин што ће продати своје право својине на непокретностима у изградњи или завршено на четири гаражна места у заједничкој гаражи, пословном простору и приземљу и на становима број 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9 и 10. Тужени -инвеститори ВВ и ДД су као продавци дана 04.09.2007. године преко заједничког пуномоћника туженог „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге д.о.о. чији је законски заступник тужени ББ са правним претходником тужиље сада пок. ЂЂ закључили предуговор о

купопродаји стана број 8 у улици ... у ... У закључењу овог правног посла Привредно друштво „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. је продавце заступало по основу специјалног пуномоћја овереног код Петог општинског суда у Београду под Ов број 17132/07 од 18.06.2007. године којим су тужени ДД и ВВ овластили туженог ПД за пројектовање, инжењеринг, трговину и услуге „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. из Новог Београда које заступа директор ББ, да може у њихово име водити преговоре, формирати понуду, закључити уговор о продаји или неки други правни посао у циљу отуђења њиховог права својине на непокретностима у изградњи или завршене, у ... у улици ... и то на пословном простору- четири гаражна места и осам станова, па између осталог и на стану број ... У предуговору је констатовано да га у име и за рачун продаваца закључује њихов заједнички пуномоћник „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. кога је приликом закључења уговора заступао ББ. Констатовано је да су ДД и ВВ власници непокретности у изградњи и то стана број ..., површине 71м² на трећем спрату и једног гаражног места у пословном објекту у улици ... Чланом 2. предуговора утврђена је купопродајна цена за обе непокретности од 110.000 евра у динарској противвредности са обрачунатим ПДВ-ом и сагласност продаваца да купац уговорену цену уплати у више рата на рачун пуномоћника продавца ПД „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. Овај предуговор није оверен. Дана 10.09.2007. године са рачуна сада пок. ЂЂ у корист рачуна ПД „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. извршена је уплата у износу од 60.000 евра. Правни претходник тужиље, сада пок. ЂЂ је сазнао да тужени ББ, инвеститор, има у плану да зида објекат у улици ... у ..., и био је заинтересован за куповину стана у тој згради. Како посао изградње још није био започет, закључен је спорни предуговор о купопродаји стана на другој локацији- у улици ..., који је требало да представља гаранцију да ће касније бити закључен уговор о купопродаји стана у улици ... На основу закљученог неовереног предуговора правни претходник тужиље ЂЂ је исплатио са свог рачуна на рачун „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. износ од 60.000 евра, и лично ББ предао износ од 30.000 евра, али су се договорили да у признаницу од 09.07.2008. године унесу двоструко већи износ, затим су следећом признаницом од 17.09.2009. године ускладили садржај писмена са стварним стањем и констатовали да је ББ вратио депозит у износу од 30.000 евра ЂЂ. Поводом купопродаје ЂЂ није преговарао са туженима ВВ и ДД, већ само са туженим ББ као директором предузећа „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. које је било њихов пуномоћник. Главни уговор никада није закључен. Пок. ЂЂ није пренето право својине на стану и гаражи који су били предмет предуговора, а од изградње зграде у улици ..., где је он заиста желео да купи стан се одустало. Новац који је дат туженима како износ од 60.000 евра који је уплаћен на рачун, тако и износ од 30.000 евра који је предат туженом ББ никада није враћен тужиоцу.

Првостепени суд је одлучујући о захтеву за утврђење ништавости предуговора о купопродаји непокретности закључио да је спорни предуговор ништав правни посао због недостатка форме, односно због тога што није оверен од стране суда. Одлучујући о тужбеном захтеву за повраћај новца датог по основу ништавог предуговора, првостепени суд је применом члана 104. Закона о облигационим односима обавезао тужене ДД и ВВ као продавце да тужиљи као наследници пок. купца из ништавог предуговора врате износ од 60.000 евра, које је купац са свог рачуна уплатио на рачун пуномоћника продавца из предуговора – туженог предузећа „MARKOM-INŽENJERING“ П.Д. д.о.о.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду прихватајући разлоге првостепеног суда.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев.

Чланом 45. став 1. и 2. Закона о облигационим односима прописано је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор, а прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора.

Чланом 4. Закона о промету непокретности, важећем у време закључења спорног предуговора, прописано је да уговор о промету непокретности закључује се у писменој форми, а потписи уговарача се оверавају код суда. Ставом 2. истог члана прописано је да уговори који нису закључени у складу са ставом 1. овог члана не производе правно дејство, док је ставом 3. прописано да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, 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 купине и да није повређен принудни пропис.

Одредбом члана 103. Закона о облигационим односима је прописано да уговор који је противан принудним прописима је ништав, а одредбом члана 104. истог закона да 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, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује.

У конкретном случају предметни предуговор о купопродаји непокретности стана број ... у улици ... у ..., који је закључен између тужених ДД и ВВ као прадаваца преко њиховог заједничког пуномоћника туженог предузећа „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. чији је заступник тужени ББ, није оверен од стране суда, није извршен, није закључен главни уговор, нити је правни предходник тужиоца постао власник стана који је предмет спора. Стварна воља странака је била закључење уговора који ће у будућности имати за предмет сасвим другу непокретност, због чега је правилан закључак нижетепених судова да се ради о ништавом правном послу у смислу цитираних законских одредби.

Како су у наведеном предуговору уговорне стране били тужени ДД и ВВ, а правни предходник тужиоца је исплату износа од 60.000 евра на дан 10.09.2007. године извршио на рачун пуномоћника лица која су у предуговору била означена као продавци, то је тужени ДД, чији је правни следбеник ГГ у обавези да у смислу одредбе члана 104. Закона о облигационим односима солидарно са туженом ВВ врати износ од 60.000 евра у динарској противвредности.

Неосновани су наводи у ревизији тужене ГГ, правног следбеника туженог ДД, да утврђење ништавости предуговора који није оверен не може представљати правни основ за обавезу да тужена исплати тужилци износ од 60.000 евра, који није ни примила, већ је тај новац примило Привредно друштво „MARKOM-INŽENJERING“

д.о.о. односно ББ. Тужени ДД и ВВ су били уговорне стране у ништавом предуговору о купопродаји, заступани су од стране туженог „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. на основу специјалног пуномоћја које су издали овом туженом. Међусобни договор туженог ББ као законског заступника тужног „MARKOM-INŽENJERING“ д.о.о. и тужених ДД и ВВ у вези са начином плаћања за извођење радова на објекту у ... не може бити од утицаја на право тужиоца као правног следбеника сада пок. ТБ да му се у смислу члана 104. Закона о облигационим односима врати износ од 60.000 евра у динарској противвредности који је дат на основу ништавог правног посла независно што је уплата, уз сагласност тужених, извршена њиховом пуномоћнику.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић