



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 1735/2021**  
**07.06.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милован Маринковић, адвокат из ..., против туженог „ITM HOLDING INC“, Сједињене Америчке Државе, чији је пуномоћник Милослав Ивић, адвокат из ..., ради признања правног дејства уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2607/20 од 10.12.2020. године, у седници већа одржаној дана 07.06.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2607/20 од 10.12.2020. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Шапцу П 75/2019 од 04.09.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и признато правно дејство уговора о купопродаји непокретности закљученог између тужиоца и туженог, као продавца, дана 06.12.2010. године, чији је предмет купопродаја једног стана постојећег у Шапцу, улица ... број ..., зграда број 1, улаз број 1, на првом спрату, означен као посебан део зграде број ..., површине 93м<sup>2</sup>, као и једног гаражног места у истој згради ознаке број 1 и улаза ознаке број 1, у подруму, означен као посебни део зграде број 2, површине 12м<sup>2</sup>, све изграђено на кат. парцели .. и уписано у листу непокретности број .. КО Шабац и једног стана постојећег у Шапцу, улица ... број ..., зграда број 1, улаз број 2, на другом спрату, означен као посебни део зграде број 7, двособан стан, површине 67м<sup>2</sup>, изграђен на кат. парцели .. и уписан у листу непокретности број .. КО Шабац, и обавезан је тужени да трпи да се тужилац, као искључиви власник, на основу наведеног уговора и ове пресуде упише у Служби за катастар непокретности у Шапцу. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 1.040.250,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова спора на терет туженог преко досуђеног износа из става другог изреке до траженог износа од 1.115.250,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев за накнаду трошкова поступка

туженог на терет тужиоца у износу од 400.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж 2607/20 од 10.12.2020. године, ставом првим изреке, одбио жалбу туженог и потврдио пресуду Вишег суда у Шапцу П 75/19 од 04.09.2020. године у побијаном усвајајућем делу одлуке о тужбеним захтевима и трошковима парничног поступка. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), па је оценио да је ревизија туженог неоснована.

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. Неосновано је позивање на повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 8. ЗПП, будући да је ова повреда без успеха истицана у жалбеном поступку. Указивање у ревизији на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, не представља ревизијски разлог, а позивање на повреду начела непосредности и на повреду одредаба парничног поступка у вези са преиначењем тужбе, су повреде које нису учињене пред другостепеним судом, па такође не представљају ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и законски заступник туженог ББ, познавали су се дужи временски период и били су у пријатељским односима. Тужилац је посредовао између туженог и фирме „Stone Ex“ из Софије, чији је био власник био сада пок. ВВ, ради куповине од стране туженог 50% фирме „Andama“ из Димитровграда, која је у свом власништву имала каменолом за чију куповину је тужени био заинтересован. Са продавцем, фирмом „Stone Ex“, тужилац је уговорио за тај посао провизију од 400.000 евра. Посао купопродаје је реализован, а продавац провизију није исплатио тужиоцу, након чега је постигнут договор између ВВ, ББ и тужиоца, да ББ исплати тужиоцу уговорену провизију. У циљу реализације тог договора, на састанку у Цељу 03.09.2010. године, сачињено је писмено насловљено као „Динамика исплате дуга од 400.000 евра“. Уговорена исплата није вршена, па је тужилац постигао договор са ББ, као законским заступником туженог, да се за рачун тужиоца купе два стана, на који начин би делимично била измирена обавеза исплате провизије. У том циљу, између туженог, као купца и „HIPER PLUS“ д.о.о. Шабац, закључен је 01.12.2010. године а судски оверен 06.12.2010. године, уговор о куповини стана број 7 у улици ... број .., површине око 100м<sup>2</sup>, са припадајућим гаражним местима и стана број 7, у улици ... број .. површине око 67м<sup>2</sup>, са припадајућим подрумом за уговорену купопродајну цену од 192.300 евра. На дан судске овере, сачињена је писана изјава ББ, који је иступао у својству председника компаније „ITM HOLDING INC“ у којој је наведено да је та компанија због дуга према тужиоцу, за његов рачун и у његово име, уговором о купопродаји закљученим HIPER PLUS“ д.о.о. Шабац купила

предметне станове уз обавезу преноса права својине на становима на тужиоца или на његовог сина и ћерку, ради решавања њиховог стамбеног питања. У том циљу је истог дана закључен предметни уговор о купопродаји непокретности, чији су предмет наведени станови. Уговор је потписан од стране тужиоца, као купца, и ББ, као председника компаније и снабдевен је печатом туженог, али није судски оверен из разлога што је намера тужиоца била да предметне станове директно пренесе на своју децу због пореских олакшица, као из разлога што је већ био крај радног времена у суду и што се заступник туженог морао вратити у Словенију. Овај уговор је у потпуности реализован, с обзиром да су се странке, након што су споразумно утврдиле укупно дуговање туженог према тужиоцу у износу од 400.000 евра, договориле да тужилац не исплаћује купопродајну цену, већ да се тај дуг умањи за износ купопродајне цене од 192.300 евра, тако да остатак дуга износи 207.700 евра. На овај начин, тужилац је у целости исплатио купопродајну цену. Истог дана тужилац је ступио државину станова, које му је у посед предао заступник туженог. Тада су тужиоцу предати и докази о стицању својине на предметним становима од стране туженог. Од закључења уговора па надаље, предметни станови су у државини тужиочевог сина и ћерке. Наведени уговор потписао је тужилац и тужени, а уговор је оверен печатом туженог. Након тога пореметили су се односи између тужиоца и законског заступника туженог, и до накнадне овере уговора од 06.12.2010. године није дошло. Тужилац је водио поступак пред Вишим судом у Пироту против ББ и ГГ ради исплате дела провизије тврдећи да му тужени нису извршили исплату уговорене провизије у целости, потражујући тужбом износ од 207.700 евра, уз навођење да део обавезе од утврђених 400.000 евра плаћен куповином станова. Правноснажном пресудом од 11.01.2020. године обавезан је тужени у том поступку ББ да тужиоцу исплати потраживани износ са припадајућом каматом.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев закључивши да су испуњени услови за конвалитацију уговора о купопродаји у смислу члана 4. тада важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009).

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

Одредбом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009), који је важио у тренутку закључења предметног уговора, дато је овлашћење суду да призна правно дејство уговора о промету непокретности, који је закључен у писаном облику и на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

У конкретном случају, уговор о купопродаји од 01.12.2010. године закључен је између тужиоца и туженог у писаној форми и потписан је од стране тужиоца и заступника туженог. Уговор је извршен у целости, будући да су станови који су предмет тог уговора предати од стране продавца тужиоцу као купцу, а купопродајна цена је исплаћена у целости, тако што је вредност потраживања које је тужилац имао према туженом умањена за купопродајну цену предметних станова. Такође, овим уговором није повређено нечије право прече куповине, нити неки други принудни

пропис, тако да предметни уговор и по налажењу овог суда испуњава услове да му се призна правно дејство.

Без основа је позивање ревидента на пресуду Вишег суда у Шапцу П 75/19 од 04.09.2020. године, која је донета у поступку у коме је тужилац потраживао преостали износ дуга, на чије плаћање је том пресудом обавезан ББ. Ово стога што је побијана одлука донета на основу доказа релевантних за предмет спора у овој правној ствари – конвалидацију спорног уговора и што суд није везан разлозима датим у другој правноснажној пресуди, већ само изреком пресуде.

Тужени у ревизији понавља наводе који су истицани у жалбеном поступку да тужилац није био у материјалноправном односу са туженим, већ са ББ, као физичким лицем, те да судови нису на поуздан начин утврдили да ли је ББ као потписник спорног уговора био овлашћен за такво располагање. Наведено је без утицаја, јер Врховни суд у поступку по ревизији не испитује правилност утврђеног чињеничног стања, имајући у виду да је чланом 407. став 2. ЗПП искључена ревизија из овог разлога, осим у случају из члана 403. став 2. тог закона, а што овде није случај. Стога ови наводи нису посебно образлагани.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**