



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 1390/05**  
**16.11.2005. godina**  
**Beograd**

## **U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Vladimira Tamaša, predsednika veća, Nede Antić, Ljubice Milutinović, Sofije Vagner-Ličenoski i Slađane Nakić-Momirović, članova veća, u pravnoj stvari tužioca AA, čiji je punomoćnik AB advokat, protiv tuženih BB, čiji je punomoćnik VV advokat i "GG" AD, čiji je punomoćnik DD, advokat, radi poništaja kupoprodajnog ugovora, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Somboru Gž. 805/04 od 14. 1. 2005. godine, u sednici veća održanoj 16. 11. 2005. godine, doneo je

## **P R E S U D U**

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tužioca izjavljena protiv presude Okružnog suda u Somboru Gž. 805/04 od 14. 1. 2005. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Opštinskog suda u Somboru P.br. 574/02 od 14.5.2004. godine, odbijen je primarni tužbeni zahtev da se utvrdi da je ugovor o kupoprodaji koji je zaključen između "GG" AD iz Beograda kao prodavca i BB kao kupca od 18.2.2002. godine overen pred Opštinskim sudom u Beogradu Ov.br. ĐĐ a čiji je predmet nekretnina upisana u ZKUL br. \_\_ KO \_\_\_\_, parcela \_\_\_\_, \_\_\_\_, ništav kao i supsidijarni tužbeni zahtev da se u celosti poništi kupoprodajni ugovor koji je zaključen između Kompanije "GG" i BB dana 18.2.2002. godine i overen pred Opštinskim sudom u Beogradu Ov. br. ĐĐ a čiji je predmet nekretnina upisana u EE te da se obavežu tuženi da tužiocu solidarno naknade troškove postupka sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate. Istom presudom obavezan je tužilac da tuženom BB na ime troškova postupka isplati iznos od 81.900,00 dinara a tuženom Kompaniji "GG" iznos od 66.600,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Somboru Gž. 805/04 od 14. 1. 2005. godine, odbijena je kao neosnovana žalba tužioca i potvrđena prvostepena presuda.

Protiv presude Okružnog suda tužilac je blagovremeno izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu odredbe čl. 386. ZPP, Vrhovni sud je našao da revizija nije osnovana.

U provedenom postupku nije učinjena bitna povreda odredbe parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. tač. 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a ni povreda iz odredbe čl. 354. st. 2. tač. 14. ZPP, na koju se u reviziji neosnovano ukazuje jer je izreka pobijane presude jasna, ne protivurečni sama sebi niti razlozima i presuda sadrži jasne razloge o odlučnim činjenicama.

Revizijski navodi o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tuženi Kompanija "GG" je četiri puta javno oglašavala prodaju predmetnog EE. Na prvi raspisani oglas nije se javio ni jedan zainteresovani ponuđač. Po drugom oglasu raspisanom 21. 12. 2001. godine javila su se četiri ponuđača a najpovoljnija ponuda je iznosila 153.666 DEM, odnosno 434 DEM po m<sup>2</sup>. Međutim, tržišna cena ovakvog poslovnog prostora prema informaciji dobijenoj telefon od Agencije za promet nepokretnosti iznosi 600 DEM po m<sup>2</sup>. Stoga je Komisija za prodaju nepokretnosti tuženog Upravnog odboru tuženog predložila da ne prihvati ni jednu ponudu. Kod trećeg javnog oglašavanja 21.1.2002. godine Komisija za prodaju nepokretnosti tuženog utvrdila je početnu cenu za predmetnu nekretninu u iznosu od 600 DEM po m<sup>2</sup> i da površina prostora iznosi \_\_ m<sup>2</sup>. Po ovom oglasu kao ni po četvrtom od 24.1.2002. godine nije stigla ni jedna ponuda. Nakon toga, 12.2.2002. godine javio se zainteresovani kupac - tuženi BB sa pismenom ponudom da kupi predmetni objekat u celosti za ukupnu cenu od 200.000 DEM. Ovaj kupac je na blagajni položio kaparu od 15.000 DEM. Na osnovu ove ponude 12. 2. 2002. godine između tuženih je sačinjen predugovor o prodaji poslovnog prostora neposrednom pogodbom po ceni od 600 DEM po m<sup>2</sup>. Tuženi BB je 18.2.2002. godine tuženoj Kompaniji "GG" dostavio novu pismenu ponudu u kojoj je naveo da za ceo poslovni prostor nudi cenu od ukupno 220.000 DEM odnosno 6.600.000,00 dinara, te su tuženi na osnovu ove ponude istog dana zaključili aneks predugovora o prodaji poslovnog prostora u kome je ugovorena ukupna cena u iznosu od 220.000 DEM. Na osnovu toga, istog dana, tuženi su zaključili i kupoprodajni ugovor Ov.br. ĐĐ, čiji poništaj tužilac traži a kupac je izvršio uplatu kupoprodajne cene od 6.600.000,00 dinara u korist prodavca za predmetni poslovni prostor ukupne površine \_\_ m<sup>2</sup>. Nakon zaključenja predmetnog kupoprodajnog ugovora od 21.2.2002. godine, tužilac je putem faksa poslao obaveštenje nezavisnom sindikatu u kome navodi da poseduje firmu koja se nalazi preko puta objekta koji je u sastavu "GG" i koji je bio predmet prodaje, te da je isti bio predmet i njegovog interesovanja. Tužilac navodi da je istog momenta reagovao i ponudio cenu od 210.000 DEM a zatim odmah i

interesovanja. Tužilac navodi da je istog momenta odgovor i ponuda bila od 210.000 DEM a zatim smanjen i cenu od 220.000 DEM. Ovom obaveštenju prethodio je nepotpisani dopis - ponuda za kupovinu lokala EE, po kome se tuženom nudi 240.000 DEM za poslovni prostor EE. Dopis nazvan ponuda je bez potpisa tužioca, a lice koje je navodno tužilac ovlastio za podnošenje ponude nije imalo pismenu punomoć za zastupanje tužioca.

Kod tako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilno su nižestepeni sudovi primenili materijalno pravo kada su primarni i eventualni tužbeni zahtev tužioca odbili.

Naime, u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uslovi za utvrđenje suda da je predmetni kupoprodajni ugovor ništav u smislu odredbe čl. 14. Zakona o prometu nepokretnosti i čl. 103. u vezi sa čl. 109. ZOO, a ni uslovi za njegovu rušljivost u smislu odredbe čl. 111. ZOO. Ovo stoga što je tuženi Kompanija "GG" četiri puta bezuspešno oglašavala prodaju predmetnog poslovnog prostora nakon čega je na osnovu odredbe čl. 14. st. 2. Zakona o prometu nepokretnosti isti prodat neposrednom pogodbom tuženom BB za cenu koja je tržišna cena predmetnog poslovnog prostora. Prema tome, ovakav način prodaje je zakonom dozvoljen, a kako je kupoprodajna cena u visini tržišne cene predmetnog poslovnog prostora to nema uslova za ništavost predmetnog ugovora u smislu odredbe čl. 14. st. 3. Zakona o prometu nepokretnosti i čl. 103. ZOO.

Revizijski razlog da nižestepeni sudovi nisu obrazlagali odluku o postavljenom eventualnom tužbenom zahtevu, nije osnovan obzirom da su isti pravilno našli da se ne radi o rušljivom ugovoru jer za to nisu ispunjeni uslovi predviđeni čl. 111. ZOO.

Nije osnovan ni revizijski navod da sud ne ceni dopis tužioca iz \_\_\_ od 18.2.2002. godine, jer je sud ovaj dopis cenio i izveo pravilan činjenični i pravni zaključak da isti nema pravnu snagu ponude jer ne sadrži potpis lica koje ga je poslalo.

Bez osnova je i revizijski navod da nižestepeni sudovi nisu utvrdili ko je vlasnik nepokretnosti koja je predmet spornog ugovora jer iz izvoda iz zemljišnih knjiga jasno proističe da je titular prava raspolaganja ove nepokretnosti tuženi Kompanija "GG" kao prodavac.

Kako se ni ostalim navodima revizije, a imajući u vidu nađeno stanje u spisima, ne dovodi u sumnju pravilnost pobijane presude, Vrhovni sud je odlučio kao u izreci na osnovu odredbe čl. 393. ZPP.

Predsednik veća-sudija,

Vladimir Tamaš, s.r.

Za tačnost otpravka

sd