



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 324/07
20.03.2007. godina
Beograd

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Slijepčevića, predsednika veća, Branislave Apostolović, Nadežde Radević, Milomira Nikolića i Jovanke Kažić, članova veća, u parnici tužioca Republičko javno pravobranilaštvo iz Beograda, koga po ovlašćenju zastupa OJP Sombor, protiv tuženih "AA", čiji je punomoćnik AB diplomirani pravnik i tuženog BB, čiji je punomoćnik BA advokat, radi poništaja ugovora, odlučujući o reviziji tuženog BB izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Somboru Gž.682/06 od 17. novembra 2006. godine, u sednici veća održanoj 20. marta 2007. godine, doneo je

R E Š E N J E

UKIDAJU SE presuda Okružnog suda u Somboru Gž.682/06 od 17. novembra 2006. godine i presuda Opštinskog suda u Somboru P.br.1218/00 od 21. oktobra 2006. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Somboru P.br.1218/00 od 21.10.2005. godine, poništen je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen između tuženih, overen kod tog suda 30.3.2000. godine. Obavezani su tuženi da tužiocu solidarno nadoknade troškove spora.

Odlučujući o žalbama tuženih Okružni sud u Somboru je presudom Gž.682/06 od 17. novembra 2006. godine žalbe odbio kao neosnovane i prvostepenu presudu potvrdio.

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

Ispitujući pobijanu presudu u smislu odredbe člana 399. ZPP, ("Službeni glasnik RS", br. 125/04), Vrhovni sud je našao da je revizija tuženog osnovana.

Osnovano u reviziji tuženi ističe da zbog pogrešne primene materijalnog prava činjenično stanje je nepotpuno utvrđeno, a što je bio razlog za ukidanje nižestepenih presuda i vraćanje predmeta na ponovno suđenje.

Predmet tužbenog zahteva tužioca je poništaj ugovora o prometu nepokretnosti označen kao ugovor o kupoprodaji stana u VV, zaključen između tuženih, a iz razloga što ugovorena kupoprodajna cena je u nesrazmeri sa tržišnom cenom nepokretnosti koja je predmet ugovora.

Na osnovu utvrđenih činjenica sudovi su zauzeli stav da su ispunjeni uslovi propisani članom 13. Zakona o prometu nepokretnosti jer ugovorena kupoprodajna cena je u nesrazmeri sa tržišnom cenom nepokretnosti koja je predmet ugovora, pa su tužbeni zahtev tužioca usvojili i sporni ugovor poništili.

Prema odredbama Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br.42/98) nepokretnosti iz državne i društvene svojine mogu se otuđiti samo po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom (član 12.). Ugovor na osnovu

koga pravno lice otuđuje nepokretnost iz državne ili društvene svojine, odnosno pribavlja nepokretnost u državnu ili društvenu svojinu, poništiće se ukoliko je ugovorena cena u nesrazmeri sa prometnom vrednošću nepokretnosti u vreme zaključenja ugovora, na štetu državne, odnosno društvene svojine. Prometnom vrednošću nepokretnosti smatra se cena odgovarajuće nepokretnosti koja se postiže u slobodnom prometu u vreme zaključenja ugovora, u mestu gde se ta nepokretnost nalazi ili u njenoj bližoj okolini (član 13.). Otuđenje nepokretnosti iz državne i društvene svojine vrši se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pismenih ponuda. Otuđenje nepokretnosti vrši se neposrednom pogodbom samo kad se otuđenje nije moglo postići javnim nadmetanjem, odnosno kad je putem pribavljanja pismenih ponuda ostalo bezuspešno, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ugovor o otuđenju nepokretnosti iz državne i društvene svojine zaključen protivno odredbama ovog člana ništav je (član 14.).

Otuđenje nepokretnosti prodajom na osnovu usmenog javnog nadmetanja učesnika, koji ispunjavaju uslove određene za učešće u javnom nadmetanju, obavlja se sastavljanjem usmenih ponuda koje ne mogu biti manje od određene početne cene nepokretnosti koja se prodaje, a najpovoljnijim ponuđačem smatra lice koje je u javnom nadmetanju ponudilo najveći iznos. Otuđenje nepokretnosti iz društvene svojine stavljanjem pismenih ponuda vrši se javnim otvaranjem dostavljenih kovertiranih ponuda fizičkih i pravnih lica koja ispunjavaju ostale određene uslove (uplate depozita, dostavljanje pismene ponude u za to određenom roku) i javno utvrđuje koja je od stavljenih pismenih ponuda najpovoljnija. Samo ukoliko se otuđenje nepokretnosti nije moglo postići putem javnog nadmetanja, odnosno kada je putem stavljanja pismenih ponuda ostalo bezuspešno, otuđenje se može izvršiti neposrednom pogodbom.

Prema utvrđenim činjenicama tužena "AA" je 2.3.2000. godine donela odluku o prodaji spornog stana iz društvene svojine po tržišnoj vrednosti predmetne nepokretnosti na teritoriji VV. Krajem marta tužena Kompanija je raspisala licitaciju sa početnom cenom, na kojoj je učesnik bio tuženi BB.

Polazeći od ovako utvrđenih činjenica, nižestepeni sudovi su propustili da utvrde da li je prodaja spornog stana sprovedena u skladu sa odredbom člana 14. Zakona o prometu nepokretnosti, odnosno da li je javna prodaja sporne nepokretnosti radi otuđenja iz društvene svojine sprovedena zakonito i da li se stoga tuženi BB može smatrati učesnikom javnog nadmetanja i licem koje je dalo najpovoljniju ponudu.

Osnovano u reviziji tuženi ističe da su nižestepeni sudovi pogrešno primenili materijalno pravo prilikom utvrđivanja tržišne vrednosti za predmetni stan.

Tržišna vrednost predmetnog stana je utvrđena tako što je uzeta vrednost novosagrađenog stana u VV i od te cene oduzeta amortizacija i drugi faktori koji utiču na formiranje tržišne vrednosti stana. Prema odredbi člana 13. stav 2. navedenog Zakona prometnom vrednošću nepokretnosti smatraće se cena odgovarajuće nepokretnosti koja se postiže u slobodnom prometu u vreme zaključenja ugovora, u mestu gde se ta nepokretnost nalazi ili u njenoj bližoj okolini. Radi pravilne primene navedene zakonske odrede trebalo je utvrditi prometnu vrednost spornog stana na osnovu prosečne cene koja se postiže u slobodnom prometu u vreme zaključenja spornog ugovora stanova koji odgovaraju spornom stanu i nalaze se na lokaciji na kojoj se nalazi i sporni stan ili u njegovoj bližoj okolini.

Imajući u vidu da činjenično stanje je nepotpuno utvrđeno zbog pogrešne primene materijalnog prava, Vrhovni sud je primenom odredbe člana 407. stav 2. ZPP ukinuo obe nižestepene presude i predmet vratio na ponovno suđenje.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će pravilnom primenom materijalnog prava ponovo odlučiti o tužbenom zahtevu tužioca i troškovima parničnog postupka.

Predsednik veća-sudija,

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

sd