



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 942/2017
01.06.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Катарине Манојловић Андрић и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Растко Свичевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Светлана М. Станковић, адвокат из ..., одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 8380/16 од 18.01.2017. године, у седници већа одржаној дана 01.06.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 8380/16 од 18.01.2017. године, у побијаном делу.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 73122/10 од 22.06.2016. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе тужиле од 12.04.2016. године. Ставом другим изреке, утврђено је да су ништави предуговори о купопродаји непокретности закључени 01.09.2008. године и 23.09.2008. године, између тужиле, као купца и тужених, као продаваца. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужили солидарно плате износ од 46.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије, на дан исплате, са каматом по стопи коју прописује Европска централна банка почев од 21.05.2010. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до исплате, са законском затезном каматом према Закону о затезној камати, све у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиле и обавезани су тужени да тужили солидарно плате 350.180,00 динара, са законском затезном каматом почев од 21.05.2010. године до исплате, док је у преосталом делу, преко досуђеног износа од 350.180,00 динара до траженог износа од 600.000,00 динара, са траженом законском затезном каматом почев од 21.05.2010. године, тужбени захтев тужиле одбијен као неоснован. Ставом петим изреке, одређена је привремена мера и наложено Народној банци Србије - Одсеку за принудну наплату, да банци или другој организацији код које тужени имају динарске и девизне рачуне, ускрати исплату туженима или трећим лицима, било ког новчаног

износа до износа од 46.000 евра, те да забрани банкама и другим финансијским организацијама да отварају девизне и динарске рачуне туженима, а ставом шестим изреке, обавезани су тужени да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 389.100,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 8380/16 од 18.01.2017. године, потврђена је пресуда Првог основног суда у Београду П 73122/10 од 22.06.2016. године у ставу првом, другом, трећем изреке, делу става четвртог изреке којим су обавезани тужени да тужиљи солидарно плате 350.180,00 динара са законском затезном каматом почев од 21.05.2010. године до исплате, у ставу петом и у ставу шестом изреке и у том делу одбијена жалба тужених као неоснована.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану одлуку у смислу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...55/14), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана чланом 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити су учињене друге битне повреде због којих се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је као купац, заједно са купцем ГГ, са туженима као продавцима дана 01.09.2008. године закључила неоверени предуговор о купопродаји непокретности у изградњи стана ... и стана ... који се налазе у згради број ... у ... у улици ... на грађевинској парцели број У предуговору је констатовано да су купци при потписивању тог предуговора платили продавцима, овде туженима, на име капаре износ од 2.000 евра, односно по 1.000 евра за сваки стан, а да ће се до 20.09.2008. године сачинити за сваког купца појединачни предуговор који ће бити оверен код суда и који ће садржати прецизније детаље око начина плаћања. Након тога, тужиља је као купац са туженима, као продавцима дана 23.09.2008. године закључила неоверени предуговор о купопродаји непокретности у изградњи стана број ... и у истом предуговору наведено да купопродајна цена предметног стана износи 85.000 евра и да је потписивањем тог предуговора тужиља, као купац, туженима, као продавцима, на име капаре платила 646.000,00 динара, што на дан исплате представља вредност од 8.500 евра, а такође је констатовано да је овде тужиља на име дела купопродајне цене платила туженима, као продавцима, износ од 36.500 евра, о чему се неће састављати посебна признаница, а да је преостали део уговорене купопродајне цене у износу од 40.000 евра тужиља, као купац, у обавези да плати продавцима, овде туженима, приликом примопредаје стана у

посед и овере уговора, а најкасније до 30.09.2009. године. Истим предуговором, тужени су се обавезали да ће предметни стан завршити до 30.09.2009. године и стан предати купцу, овде тужили у посед даном овере уговора о купопродаји, односно по исплати купопродајне цене. Тужени нису оспоравали да им је тужила по наведеним неовереним предуговорима од 01.09.2008. године и од 23.09.2008. године платила укупно 41.000 евра. Тужила је током изградње стана који је био предмет наведених неоверених предуговора о купопродаји, сопственим средствима уградила санитариију, грејање и уградила климу, те према приложеним рачунима у списима предмета, та улагања платила 350.180,00 динара, а што тужени нису спорили у току поступка. Тужени са тужиљом до 20.09.2008. године нису оверили предуговор о купопродаји стана од 01.09.2008. године, до 30.09.2009. године нису завршили стан који је био предмет те купопродаје, до 30.09.2009. године као уговореног рока завршетка изградње странке нису закључиле и овериле уговор о купопродаји тог стана, а тај стан тужени су изградили уместо на другом, на трећем спрату. Тужени су дана 19.02.2011. године продали предметни стан ДД из ... по уговору о купопродаји овереном пред Првим основним судом у Београду Ов број .../... од 19.02.2011. године за купопродајну цену од 55.000 евра.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су сагласно члану 193. став 1. и 2. Закона о парничном поступку дозволили преиначење тужбе тужиле и правилном применом материјалног права одлучили као у ставу другом, трећем и четвртном изреке пресуде. По закључку нижестепених судова тужила као купац и тужени као продавци су дана 01.09.2008. године и 23.09.2008. године закључили предуговор о купопродаји непокретности стана у изградњи ... у ... у улици ... број ... на парцели број ... КО ..., за уговорену купопродајну цену од 85.000 евра и по тим предуговорима који нису оверени, тужила је на име купопродајне цене платила туженима износ од 46.000 евра. Како ти предуговори, не испуњавају законске услове у погледу форме у којој су морали бити закључени, будући да потписи уговарача на њима нису оверени код суда, тако да форма тих предуговора није испоштована у целини у смислу члана 4. став 1. Закона о промету непокретности, правилно нижестепени судови закључују да су оспорени предуговори ништави правни послови. У ситуацији када је предуговор о куповини стана ништав, капара и део исплаћене купопродајне цене, по таквом предуговору, не производе правно дејство, због чега су тужени у обавези да тужили врате износе примљене по основу капаре и по основу исплате дела купопродајне цене у укупном износу од 46.000 евра сагласно члану 210. Закона о облигационим односима, због чега су правилно обавезани тужени да тужили исплате наведени износ. Такође, правилно су нижестепени судови обавезали тужене да тужили на основу сопственог улагања у изградњу стана који је био предмет ништавих предуговора о купопродаји солидарно плате износ од 350.180,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе па до исплате, будући да тужени нису оспоравали врсту и обим тог улагања, да стан у коме су та улагања извршена су продали трећем лицу, те да уграђена санитариија, грејање и клима уређај, представљају саставни део стана, те

према природи и намени таквог улагања у конкретном случају када стан није у државини тужених јер је продат, не могу бити предмет појединачног враћања, правилно обавезао тужене на исплату наведеног износа.

Одредбом члана 12. Закона о облигационим односима прописано је да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа странке дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Одредбом члана 13. истог закона, прописано је да је забрањено вршење права из облигационих односа противно циљу због кога је оно законом установљено или признато, а чланом 17. став 1. истог закона прописано да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне за њено испуњење. Одредбом члана 45. став 1, 2, 3. и 5. истог закона, прописано је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор, да прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов за пуноважност уговора, да предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора и да предуговор не обавезује ако су се околности од његовог закључења толико измениле да не би био закључен, да су такве околности постојале у то време. Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да уговор противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако повређена правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује шта друго. Одредбом члана 210. став 1. истог закона прописано је да кад је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема своју основу у неком правном послу или закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће да накнади вредност постигнуте користи, док је ставом 2. истог члана прописано да обавеза враћања, односно накнаде вредности, настаје и кад се нешто прими с`обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао. Одредбом члана 214. истог закона прописано је да кад се враћа оно што је стечено без основа, морају се вратити плодови и платити затезна камата, и то, ако је стицалац несавестан, од дана стицања, а иначе од дана подношења захтева.

Како су парничне странке закључиле предуговоре о купопродаји непокретности које нису оверили, а тужиља на име купопродајне цене платила туженима износ од 46.000 евра, то наведени уговори не испуњавају законске услове у погледу форме, у смислу напред цитираних одредаба Закона о облигационим односима, због чега је правилан закључак нижестепених судова да су наведени предуговори странака ништави правни послови. Даље, како је тужиља закључењем наведених предуговора исплатила туженима укупан износ од 46.000 евра, а главни уговор није закључен, те касније тужени наведену непокретност и отуђили другом лицу, а наведени предуговори ништави, то су правилно сагласно члану 210. Закона о облигационим односима обавезали тужене да наведени износ исплате тужиљи, са законском затезном каматом у смислу члана 277. став 1. и 395. истог закона, те члана 4. Закона о затезној камати. Такође, правилно су нижестепени судови обавезали тужене да туженој на основу сопственог улагања у изградњу стана који је био предмет ништавих предуговора о

купопродаји солидарно плате износ од 350.180,00 динара, будући да тужени нису оспоравали врсту и обим тог улагања, да су стан продали трећем лицу, а да наведена улагања не могу бити предмет појединачног враћања. Неосновано се с`тога ревизијом тужених указује да су погрешно нижестепени судови применили материјално право у конкретној правној ствари.

Неосновано се ревизијом тужених указује да нижестепени судови нису ценили чињеницу да је тужиља по позиву тужених да преузме завршен стан и исплати преостали дуговани износ почела да тужене избегава, приговара квалитету изведених радова, покушавајући на тај начин да смањи цену купљене непокретности, јер је сматрала да је иста превисока, којим радњама је тужиља уствари оштетила тужене, обзиром да су нижестепени судови извођењем доказа, саслушањем парничних странака, сведока, као и увидом у све писане доказе, утврдили све чињенице битне за одлучивање у овој правној ствари. При томе, наведени наводи ревизије нису од утицаја на правилност и законитост побијане одлуке, обзиром да се наведени ревизијски наводи односе на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, а што не може бити предмет оцене ревизијског суда.

На основу изнетог, Врховни касациони суд је применом члана 405. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић