



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11643/2022
27.09.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Бранке Дражић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Ћетковић, адвокат из ..., против туженог „EURO LINE INVEST“ д.о.о. Нови Сад, чији је пуномоћник Борислав Шушњар, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 566/22 од 30.03.2022. године, у седници већа одржаној 27.09.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 566/22 од 30.03.2022. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 566/22 од 30.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 595/17 од 11.10.2021. године, којом је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да му исплати износ од 92.260,50 евра са законском затезном каматом од 04.10.2016. године, у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, као и евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да се поништи уговор о замени некретнина од 01.04.2015. године у делу којим је утврђена обавеза туженог да на име новчаног дела своје обавезе исплати тужиоцу износ од 76.500 евра у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате (у члану 1, 2. и 3. наведеног уговора), те да се утврди да по основу пуноважног међусобног договореног учешћа од 25% у нето изграђеној квадратури новосаграђеног објекта у ..., ... број ..., као и по основу накнаде за подстанарску кирију, тужиоцу припада право на укупну новчану накнаду у износу од 241.514,50 евра, од чега му је тужени кроз предати стан у згради и уплаћени новац накнадио укупну суму

од 149.254 евра, те да тужени на име дуговане разлике исплати тужиоцу износ од 92.260,50 евра са законском затезном каматом од 04.10.2016. године, у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, као и захтев за накнаду трошкова парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и обавезан тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 620.250,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, из чије садржине произлази да исту побија због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 7. и 8. истог закона, на коју се садржином ревизије указује. Другостепени суд је одлучио о жалби тако што је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и за донету одлуку изнео правне разлоге у односу на које ревизија није основана. Наводи ревизије у вези са чињеницама не уживају значај, имајући у виду да је чланом 407. став 2. ЗПП, изричито прописано да ревизија не може да се изјави због погрешног и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био власник породичне стамбене зграде, дупле затворене гараже и помоћне зграде у ... улици број ... у Како је тужени био заинтересован да на тој локацији сагради стамбену зграду, парничне странке су током јесени 2014. године ступиле у преговоре, који су окончани закључењем уговора о замени некретнина од 01.04.2015. године, који уговор је оверен од стране јавног бележника под бројем ОПУ 198-2015. Наведеним уговором странке су се споразумеле да тужилац туженом пренесе право својине на породичној стамбеној згради број 1, земљиште под зградом – објектом, површине 1а 06м², помоћној згради број 2, земљиште под зградом – објектом, површине 27м², помоћној згради број 3, земљиште под зградом – објектом, површине 11м² и земљиште уз зграду – објекат, површине 2а 07м², све на кп бр. ..., укупне површине 3а 51м², уписаној у ЛН број ... КО ..., а да ће тужилац у замену добити износ од 76.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и право својине на стану површине 66м² у приземљу будуће вишестамбене зграде и на једном паркинг месту у дворишту, укупне новчане противвредности око 150.000 евра. Уговорено је да ће стан и паркинг место који се дају тужиоцу у замену бити ближе опредељени анексом уговора након добијања грађевинске дозволе, да одступање од уговорене квадратуре стана може да буде највише до 1м² уз тужичеву доплату према паритету – 1.000 евра по м² након етажирања, односно уз доплату туженог до уговорене квадратуре према истом паритету, да се тужени обавезује да заврши изградњу нове зграде и њено прикључење на инфраструктурну мрежу најкасније у року од 12 месеци од дана добијања грађевинске дозволе, а најкасније у року од 24 месеца од дана потписивања и овере уговора, те да у случају прекорачења тог рока тужени тужиоцу, све док не преда

стан, плаћа за сваки месец кашњења 200 евра месечно, колико износи месечна закупнина стана истих квалитета. У уговору је одређено да је имовина коју странке дају у замену идентична по вредности и да тужилац даје своју неопозиву и безусловну сагласност да се тужени упише као власник објеката које је дао у замену, а да тужени даје своју неопозиву и безусловну сагласност да се тужилац упише као власник непокретности у новоизграђеном објекту. Текст уговора је сачинио адвокат Борислав Шушњар и са њим је био упознат и адвокат Владета Рапајић, кога је тужилац ангажовао крајем марта 2015. године. Наведени уговор су својеручно потписали тужилац и законски заступник туженог ББ. Тужилац није изнео никакве примедбе у погледу текста уговора или да ће се због недоречених и уговором непоменутих елемената накнадно закључити анекс уговора. У сврху гаранције испуњења преузетих уговорних обавеза, тужени је у корист тужиоца засновао извршну вансудску хипотеку на свом пословном простору број 2. у Улици ... број у Дана 02.04.2015. године, тужени је тужиоцу исплатио динарску противвредност износа од 76.500 евра, односно износ од 9.190.710,00 динара. Грађевинску дозволу тужени је добио крајем октобра, почетком новембра 2015. године, а употребну дозволу за новоизграђени вишепородични стамбени објекат укупне нето површине 872,78м², добио је дана 20.09.2016. године. Тужиоцу није приказан пројекат на основу којег је исходована грађевинска дозвола. Странке нису закључиле анекс уговора о замени некретнина. Тужени је тужиоца два пута позвао да 20.10.2016. године приступи у канцеларију јавног бележника ради примопредаје непокретности, закључења анекса уговора о замени некретнина и давања брисовне дозволе, а тужилац је понудио туженом да закључе анекс уговора и тада га позвао да му исплати недостајући новчани износ до противвредности од 25% укупне површине зграде, за који је сматрао да му припада. Правноснажним решењем Основног суда у Новом Саду РЗ 277/16 од 01.02.2017. године усвојен је предлог туженог и у корист тужиоца у депозит суда оставио је кључеве стана број 1. површине 66,14м² у приземљу зграде у ... улици број ... у ... и једног паркинг места. Према налазу и мишљењу вештака из области графоскопије Љиљане Цветковић од 13.09.2019. године, који налаз је у целости потврђен налазом и мишљењем вештака Рајка Митића од 05.07.2021. године, документ који је приложен списима предмета на страни 8, а на основу којег тужилац тврди да је са туженим имао договор да му као накнаду за размену непокретности исплати 25% од нето квадратуре и то део у квадратима у будућој згради, а део у новцу, није написан од стране законског заступника туженог, директора ББ . Такође, наведени документ није потписан од стране његовог аутора, нити је означен датум његовог састављања.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили примарни и евентуални тужбени захтев, с позивом на одредбе члана 26, 28. став 2, 30. став 1, 32. став 1, 38, 262, 327. и 331. Закона о облигационим односима, закључивши да је закључени уговор о замени непокретности од 01.04.2015. године, израз стварне и слободно формиране воље странака, да осим њега никакав усмени договор, као ни анекс уговора међу странкама није постојао, због чега не постоји ни потраживање изван уговорне обавезе, која је у целости измирена од стране туженог. Предметни документ не представља ни понуду за закључење уговора, јер не садржи све битне састојке уговора у смислу члана 32. ЗОО.

По оцени Врховног суда неосновано се ревизијом указује да је наведени закључак нижестепених судова заснован на погрешној примени материјалног права.

Законом о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78...“Службени гласник РС“, број 18/20), прописано је да је уговор закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26). Изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно (члан 28. став 2). Понуда је предлог за закључење уговора учињена одређеном лицу, који садржи све битне састојке уговора тако да би се његовим прихватањем могао закључити уговор (члан 32. став 1). Понуда уговора за чије закључење закон захтева посебну форму обавезује понудиоца само ако је учињена у тој форми. Исто важи и за прихватање понуде (члан 38).

Код утврђеног да су парничне странке дана 01.04.2015. године закључиле уговор о замени некретнина оверен од стране јавног бележника под бројем ОПУ 198-2015, да је текст уговора сачинио адвокат туженог Борислав Шушњар и са њим упознао адвоката тужиоца, да није било примедби уговорних страна у погледу текста уговора или напомене да ће се због недоречених и уговором непоменутих елемената накнадно закључити анекс уговора, те да је исти својеручно потписан од стране тужиоца и законског заступника туженог ББ, то јасно произлази да је предметни уговор израз слободно изражене воље уговорних страна и да је постојала потпуна међусобна сагласност о томе која су права и обавезе преузете наведеним уговором, што је правилан закључак и нижестепених судова. Због наведеног, неосновани су ревизијски наводи да је тужилац понашањем туженог доведен у заблуду и преварен приликом реализације посла. Без утицаја су наводи ревизије тужиоца да су нижестепени судови приликом доношења одлуке погрешно применили материјално право садржано у одредбама члана 12. и 15. Закона о облигационим односима, код чињенице да је у самом уговору о замени некретнина наведено да је имовина коју странке дају у замену идентична по вредности.

Неосновани су наводи ревизије тужиоца да је након овог уговора међу парничним странка постигнут споразум којим се тужени обавезао да тужиоцу као накнаду за размену непокретности исплати 25% од нето квадратуре и то део у квадратима у будућој згради, а део у новцу, код чињенице, несумњиво утврђене од стране вештака из области графоскопије, да документ којим тужилац поткрепљује ову своју тврдњу није написан од стране законског заступника туженог, директора ББ. Без утицаја на другачију одлуку су наводи ревизије којима се оспоравају налази и мишљења именованих вештака и указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 271. ЗПП, јер у конкретном случају исти не представљају дозвољен ревизијски разлог, све у складу са чланом 407. став 2. тачка 3. ЗПП.

Надаље, како спорни документ не садржи датум састављања, а није ни потписан од стране парничних странака, то су неосновани наводи ревизије тужиоца да исти представља понуду туженог за закључење уговора коју је тужилац прихватио, како су то правилно закључили и нижестепени судови, све у складу са чланом 32. и 38. ЗОО. Следом наведеног, правилно су нижестепени судови применили одредбе члана 262, 327. и 331. ЗОО, када су закључили да је тужени у свему испунио уговорну обавезу преузету уговором о замени некретнина 01.04.2015. године, код утврђеног да је тужиоцу дана 02.04.2015. године исплатио динарску противвредност износа од 76.500 евра, а у депозит Основног суда у Новом Саду у корист тужиоца оставио кључеве стана број 1, у приземљу зграде у ... улици број ... у ... и једног паркинг места.

Овај суд је приликом доношења одлуке имао у виду и остале наводе ревизије, али је оценио да су неосновани, јер суштински представљају понављање навода који су истицани у жалби против првостепене пресуде, а ове наводе је другостепени суд правилно оценио као неосноване и за ту оцену дао јасне и довољне разлоге, које у свему прихвата и овај суд.

Из напред изнетих разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић