



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7967/2023
22.11.2023. 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 „Сариано“ д.о.о. Београд, Ресник, чији је пуномоћник Милорад Матић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Влада Кезић, адвокат из ..., ради раскида уговора и исељења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 724/22 од 17.11.2022. године, у седници одржаној 22.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 724/22 од 17.11.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1470/20 од 01.11.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца као продавца и туженог као купца на коме су потписи солемнизовани код јавног бележника Драгане Дивац 26.02.2016. године под Опу 190-2016, а на основу кога је тужилац туженом продао ванкњижно власништво на катастарској парцели ..., која је уписана код СКН ... КО ... и то простора површине 162м² у приземљу, што је тужени дужан да трпи и да тужилац наведени пословни простор може продати трећем лицу, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му преда испражњену од свих лица и ствари пословни простор који се налази у ... у улици ..., површине 162м² у приземљу, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка од 129.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 724/22 од 17.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1470/20 од 01.11.2021. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20) и 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 ревизијски суд пази по службеној дужности, нити је учињена нека друга битна повреда ЗПП, па ни повреда из члана 374. став 1. ЗПП на коју се тужилац позива али без ближег навођења о којој повреди се ради.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 26.02.2016. године између тужиоца и туженог закључен је уговор о купопродаји непокретности под бројем Опу 196-2016 у форми јавнобележничке потврђене исправе. Чланом 1. одређен је предмет уговора – простор који се налази у Београду у улици ... број .. површине 162м² у стамбено-пословној згради спратности Пр, укупне површине 264м², изграђен на кп. бр. .. КО Чланом 3. уговора регулисана је купопродајна цена и опредељена на износ од 50.000 евра у динарској противвредности на дан овере уговора. Констатовано је да ће купац исплатити цену даном овере уговора с тим што је назначено да се продавац обавезује да након пријема купопродајне цене изда о томе купцу потврду што је законски заступник тужиоца и учинио. Законски заступник тужиоца је била ББ – тадашњи директор тужиоца и о исплати је издала потврду 25.02.2016. године. Тужени је исплатио уговорену цену локала од 50.000 евра. У суштини је тужени исплатио тужиоцу 55.000 евра с тим што је новац дао ВВ, сину законског заступника тужиоца јер је рачун фирме био у блокади. Међутим, и поред тога што је новац дат ВВ, законски заступник тужиоца, ББ је туженом издала потврду о исплати. Тужени је ушао у државину предметног локала, исти користио а дана 03.12.2018. године предметни локал је продао ГГ. Уговор је оверен пред јавним бележником Драгињом Дивац под бројем Оуп 56769-18.

Сходно напред утврђеном чињеничном стању првостепени суд је оценио да је тужбени захтев тужиоца неоснован. Ово из разлога што је чланом 37. Закона о основама својинскоправних односа предвиђен начин стицања својине на непокретности. Уговор је сачињен у писменој форми, купопродајна цена је исплаћена, не на рачун али неисплата на рачун продавца није утицала на пуноважност уговора имајући у виду да је рачун фирме био у блокади и да је законски заступник тужиоца издао потврду да је уговорна обавеза извршена тј. да је исплаћена купопродајна цена. Тужилац је ушао у државину предметног локала па исти је 03.12.2018. године продао трећем лицу. При томе, суд није прихватио наводе тужиоца да је предметна потврда фактички подметнута законском заступнику тужиоца за потпис јер у том смислу нису предузете било какве мере против туженог у смислу вођења одговарајућег поступка и доказивања тих тврдњи. Закључио је да нису испуњени услови из члана 124. Закона о облигационим односима јер чак и да су на страни тадашњег заступника тужиоца постојале мане воље, спорна потврда је протеком рока од једне године (субјективни рок) односно три године (објективни рок) у смислу одредби члана 150. ЗОО конвалидирана. Како је одбијен захтев за раскид уговора то је отпао и захтев да тужилац може тражити повраћај предметне непокретности у државину.

Апелациони суд је у свему прихватио разлоге које је дао првостепени суд у погледу неоснованости тужбеног захтева тужиоца налазећи да је изведеним доказима утврђено да је тужени исплатио купопродајну цену, да је новац дао сину законског заступника тужиоца, која је издала потврду о извршеној исплати, тужени је ушао у државину спорне непокретности, исту користио а наводи тужиоца у смислу неисплате купопродајне цене на рачун нису од пресудног значаја за одлучивање о овој правној ствари јер је евидентно да је рачун продавца у време исплате новчаног износа био у блокади и да је син законског заступника тужиоца инсистирао на исплату у готовини, а при чему је од најбитнијег значаја да је законски заступник тужиоца издао потврду да је исплата извршена у целости.

По оцени Врховног суда, на правилно утврђено чињенично стање, нижестепени судови су правилно применили материјално право и правилно закључили да је тужбени захтев тужиоца неоснован. Разлоге које су дали нижестепени судови у свему прихвата и Врховни суд. Позивање тужиоца на одредбе Закона о платном промету могу да буду од значаја за самог тужиоца да ли је тиме имао право да изврши пријем новца за продату непокретност ако је рачун био у блокади али не и на правилно изведени закључак од стране нижестепених судова да је тужени уредно извршио своју обавезу. Издавање потврде од стране законског заступника тужиоца да је тужени испунио своју обавезу из уговора, указује на околност да је тужени поступао савесно, испунио своју уговорну обавезу, ушао у државину и тиме стекао право својине на назначеној непокретности. Чињеница да законски заступник тужиоца није могао да новац од продате непокретности преузима на другачији начин него преко рачуна, није од утицаја да се може сматрати да је тужени поступао несавесно. Ово из разлога што је о извршеној исплати од стране законског заступника тужиоца издата потврда о испуњењу уговорне обавезе. Примање новца на руке трећег лица које је новац примило у име тужиоца по одобрењу законског заступника може да буде од значаја за неки други поступак али не и за решење ове правне ствари. Ни остали наводи из ревизије тужиоца нису од таквог значаја да могу довести до другачије одлуке суда.

Имајући у виду све напред изнето, Врховни суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић