



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21803/2022
10.07.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Младен Гргић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., кога заступа пуномоћник Милан Дунђеровић, адвокат из ... и Друштва за грађевинарство, трговину и услуге „Домил“ ДОО Београд, кога заступа пуномоћник Дара Чекеревац, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 924/22 од 02.06.2022. године, у седници одржаној 10.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 924/22 од 02.06.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 913/21 од 09.12.2021. године која је исправљена решењем истог суда П 913/21 од 11.10.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди ништавост уговора о замени непокретности закљученог између туженог ББ и туженог Друштва за грађевинарство, трговину и услуге „Домил“ ДОО, закључен и оверен пред јавним бележником 26.06.2020. године, под ОПУ 1599-2020 којим је извршена замена 1/2 иделаног дела власништва на стамбеној згради у Београду, ... број .. (улични део) уписаној на кп бр. ..., величине 556 м2, број .. на шестом спрату површине 74,12 м2 и два паркинг места, паркинг место број 22 – 23, горњи ниво, површине 11,04 м2 и паркинг место број 13 -15, средњи ниво, површине 11,04 м2, оба у подземној гаражи П, све у објекту изграђеном на кп бр. .. лист непокретности .. КО ... у Београду у улици ... број .., те да се успостави катастарско стање код РГЗ на кп бр. .. величине 556 м2, лист непокретности .. КО ... Београд, улица ... број .., које је важило до момента овере уговора о замени непокретности ОПУ 1599-2020 од 26.06.2020. године код надлежног јавног бележника, а на основу ове пресуде, као неоснован. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженом ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 230.250,00 динара. Ставом трећим изреке, тужилац је обавезан да туженом Друштво за грађевинарство, трговину и услуге „Домил“ ДОО Београд накнади трошкове парничног поступка у износу од 185.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 924/22 од 02.06.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда 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“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) и утврдио да ревизија није основана.

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. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се наводима ревизије указује није прописана као ревизијски разлог одредбом члана 407. став 1. тачка 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је сувласник са 6/12 идеалних делова непокретности – стамбене зграде која се налази у Београду у улици ... број .., на кп. бр. .., површине 565 м², уписана у лист непокретности .. КО Сувласник на другој половини непокретности био је тужени ББ, на основу решења о наслеђивању и уговора о поклону. Тужилац користи половину зграде која гледа на двориште, а тужени ББ је користио половину зграде која гледа на улицу. Дана 26.06.2020. године, тужени ББ је са туженим „Домил“ ДОО закључио уговор о замени непокретности којим је право својине на 1/2 описане стамбене зграде дао у замену за право својине на стану број .. површине 74,21 м², по структури трособан на шестом спрату и два паркинг места у подземној гаражи на другом нивоу све у стамбеном објекту који је изграђен у улици ... број .., у Београду на кп.бр. .. КО ... уписаном у лист непокретности број .. КО Приликом закључења уговора о размени уговарачи су констатовали да вредности замењених непокретности нису једнаке, те да постоји разлика од 60.000 евра у корист непокретности коју уговарач ББ даје у замену, због чега се други уговарач „Домил“ ДОО обавезао да му исплати наведени износ преносом новца на његов девизни рачун. Тужени „Домил“ ДОО је извршио уплату овог износа, а уговарачи, овде тужени су ушли у посед размењених непокретности и то констатовали у записницима о примопредаји. После закључења уговора о размени тужени „Домил“ ДОО је уписан у јавне књиге као сувласник са 6/12 идеалних делова непокретности у улици ... број .., а дописом од 08.07.2020. године, понудио је тужиоцу на продају 1/2 свог сувласничког удела стеченог по основу уговора о размени са туженим ББ.

На основу тако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилно применили материјално право из члана 5. Закона о промету непокретности, 103. и 139. Закона о облигационим односима, као и члана 66. тог закона и одбили тужбени захтев тужиоца као неоснован.

Тужилац је као сувласник размењене непокретности, тужбом тражио утврђење ништавости предметног уговора о размени због повреде права прече куповине. Према члану 5. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 93/14, 121/14 и 6/15) сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део

дужан да је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима. По члану 10. став 1. тог закона ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима. Следи да је претпоставка за реализацију права прече куповине намера власника непокретности да ту непокретност прода, а не да је замени. Само у случају продаје ималац права прече куповине може да испуни обавезу купца непокретности плаћањем купопродајне цене. У случају размене непокретности то није могуће, јер је свака непокретност ствар за себе. Осим тога, заштита имаоца права прече куповине по члану 10. Закона о промету непокретности, остварује се тужбом са захтевом да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима, па отуда и у случају када је уговором о размени утврђена и плаћена разлика у вредности непокретности у новцу, ималац права прече куповине не би могао побијати такав уговор о замени са захтевом да му отуђилац те непокретности исту прода по одређеној цени, јер не постоји могућност да му пренесе у својину непокретност коју овај добија разменом. Код таквог стања ствари, у конкретном случају није повређено право прече куповине тужиоца, као сувласника непокретности, нити су испуњени услови за ништавост предметног уговора по одредби члана 103. Закона о облигационим односима. Тужени су закључили уговор о замени непокретности и као уговарачи своје односе уредили по слободној вољи и у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, који је у потпуности извршен, а тужени уписан као сувласник у јавне књиге размењене непокретности, па супротно наводима ревизије, уговор о замени не прикрива неки други правни посао (привидан уговор) у смислу одредби члана 66. ЗОО. Зато су као неосновани оцењени сви ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

Тужилац у ревизији указује да у поступку није утврђена вредност размењених непокретности, те да уговорна обавеза друготуженог да првотуженом исплати 60.000 евра не одговара реалној вредности размењених непокретности, чиме се оспорава утврђено чињенично стање, што није разлог због кога се ревизија може изјавити. По члану 407. став 2. ЗПП, ревизија се не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, осим у случају из члана 403. став 2. тог закона, а то овде није случај.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић