



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 29274/2023
29.01.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Весне Мاستиловић и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Вук Стевовић, адвокат из ..., против тужене Стамбене задруге „Home Sweet Home“ са седиштем у Новом Саду, чији је пуномоћник Мирјана Мијатовић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1316/23 од 01.06.2023. године, у седници одржаној 29.01.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1316/23 од 01.06.2023. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 6138/2022 од 22.12.2022. године, обавезана је тужена да тужиљи на име дуга за уплаћене некретнине исплати износ од 50.480 евра са припадајућом каматом почев од 25.12.2012. године до исплате, по стопи утврђеној Законом о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 532.994,01 динар са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, а одбијен је као неоснован део сниженог тужбеног захтева преко досуђеног износа од 50.480 евра па до износа од 53.350 евра са законском затезном каматом почев од 25.12.2012. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1316/23 од 01.06.2023. године, одбијена је жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима и одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова поступка по жалби.

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

Одлучујући о изјављеној ревизији сходно члану 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/2011...18/20 и 10/23 - др. закон, у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је оценио да је ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила као купац и тужена, коју је заступао ББ из ..., као продавац су 13.05.2006. године, закључили предуговор о купопродаји непокретности у изградњи и то стана ознаке .. на приземљу 1 пројектоване површине око 34,93 м², у улици ... број .., за купопродајну цену од 29.350 евра у динарској противвредности и констатовано је да је купац исплатила део купопродајне цене у висини од 3.000 евра, што је продавац својим потписом на предуговору и потврдио. Преостали износ купопродајне цене од 26.350 евра у динарској противвредности купац ће исплатити продавцу тако што ће износ од 20.480 евра у динарској противвредности платити најкасније до 26.05.2006. године, износ од 3.000 евра у динарској противвредности када зграда буде под кровом и износ од 2.870 евра у динарској противвредности по систему „кључ у руке“ којом приликом ће уговорене стране закључити и оверити главни купопродајни уговор. Предуговор је потписан од стране тужиле и директора тужене ББ. Признаницом од 26.05.2006. године, потврђено је да је овде тужила као купац исплатила износ од 20.480 евра у динарској противвредности туженој а признаницу су потписали тужила и заступник тужене ББ. Признаницом од 16.03.2008. године потврђено је да је тужила као купац исплатила рату купопродајне цене у висини од 3.000 евра у динарској противвредности за стан у улици ... број .. .

Тужила као купац и тужена коју је заступао ББ, као продавац су 09.11.2007. године закључили предуговор о купопродаји непокретности у изградњи, у коме је констатовано да продавац продаје гарсоњеру у улици ... број .., ознаке .. површине око 28 м², на четвртном спрату, уличне оријентације, за купопродајну цену у износу од 25.950 евра у динарској противвредности. У члану 2. је наведено да је купац исплатила продавцу износ од 24.000 евра у динарској противвредности што продавац потврђује својим потписом на предуговору. Чланом 2. став 3. констатовано је да ће остатак уговорене купопродајне цене у висини од 1.950 евра у динарској противвредности купац исплатити приликом примопредаје непокретности чиме ће уговорена цена бити исплаћена у целости. Предуговор су потписали тужила као продавац и директор тужене ББ.

Тужила као уговарач 1 и тужена коју је заступао директор ББ као уговарач 2, су дана 16.10.2008. године, закључили уговор о замени непокретности у коме је констатовано да је први учесник у замени (овде тужила) власник једноипособног стана број 2, у површини од 37,27 м², у приземљу у Новом Саду у улици ..., а да је други учесник (овде тужена) инвеститор и власник две стамбене јединице, сваке површине око 25 м², на првом и на другом спрату стамбено-пословног објекта који ће се градити у Новом Саду у ул. ... и .. . У члану 3. став 1. је наведено да уговорне стране уговарају замену непокретности, а у члану 3. став 2. је сагласно констатовано да је вредност некретнина из члана 2. већа те да разлика износи 4.000 евра у динарској противвредности које је уговарач 1 (овде тужила) у обавези да уговарачу 2 исплати приликом примопредаје поседа готових станова из члана 2. тог уговора. Тужена тужили није предала станове ни по једном од наведених предуговора, односно

уговора. Тужена није спорила аутентичност потписа свог директора на признаницама и уговорима.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом одредаба члана 45. који се односи на форму уговора и члана 630. Закона о облигационим односима, који се односи на уговор о грађењу, усвојили тужбени захтев за износ од 50.480 евра, закључивши да из изведених доказа – признаница и предуговора које је неспорно потписао директор тужене, произлази да је тужилца туженој по закљученим предуговорима о купопродаји непокретности исплатила 13.05.2006. године износ од 3.000 евра, 09.11.2007. године износ од 24.000 евра, 16.03.2008. године износ од 3.000 евра и 26.05.2006. године, износ од 20.480 евра а да јој тужена ни у уговореним роковима, а ни касније, није предала станове који су били предмет предуговора, као ни уговора о замени станова, уз оцену да околност да ни предуговори, ни уговор о промету непокретности, нису закључени у законом прописаној форми не чини ове правне послове ништавим.

Основано се ревизијом указује да је приликом доношења побијане пресуде погрешан закључак суда при оцени пуноважности предуговора и уговора на основу којих је тужена примила исплату од тужилце, међутим тај пропуст није утицао на правилност побијане пресуде.

Наиме, чланом 4. Закона о промету непокретности (Сл. гласник РС бр. 42/1998), који је био на снази у време закључења предуговора о купопродаји непокретности у изградњи од 13.05.2006. године и од 09.11.2007. године, било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда (став 1.), те да уговори који нису закључени на тај начин не производе правно дејство (став 2.). Чланом 45. став 2. Закона о облигационим односима прописано је да прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов за пуноважност уговора. Из цитираних законских одредби произлази да су потписи тужилце и заступника тужене на оба предуговора о купопродаји непокретности, као и на уговору о размени непокретности, морали да буду оверени, а како то није случај, ови правни послови не производе правно дејство, те неизвршење њима стипулисаних обавеза не може бити основ обавезе тужене да врати примљене износе. О обавезама тужене се не може одлучити ни на основу одредбе члана 630. Закона о облигационим односима којима је дефинисан уговор о грађењу и обавезе уговарача, јер парничне странке такав уговор нису закључиле, како то произлази из утврђеног чињеничног стања. По оцени Врховног суда, имовина тужене се увећала без правног основа пријемом новца од тужилце по основу правних послова који су од момента настанка били ништави због недостатка форме, због чега је тужена дужна да примљени износ од укупно 50.480 евра, врати сходно одредби чланова 210. став 1. и 214. Закона о облигационим односима којима је прописано да, када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину другог лица, а тај прелаз нема свој правни основ у неком правном послу или закону, стицалац је дужан да га врати и да плати затезну камату од дана подношења захтева, што је у овом случају дан подношења тужбе, 25.12.2012. године.

Нижестепени суови су правилно обавезали тужену на враћање наведеног износа са затезном каматом од дана подношења тужбе, па околност да су погрешно применили материјално право у погледу оцене основа обавезе тужене, није била од утицаја на правилност побијане пресуде, због чега је применом члана 414. ЗПП ревизија тужене одбијена.

**Председник већа – судија
Марина Милановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић