



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ  
Рев 1390/05  
16.11.2005. година  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Владимира Тамаша, председника већа, Неде Антонић, Љубице Милутиновић, Софије Вагнер-Личеноски и Слађане Накић-Момировић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА, чији је пуномоћник АБ адвокат, против тужених ББ, чији је пуномоћник ВВ адвокат и "ГГ" АД, чији је пуномоћник ДД, адвокат, ради поништаја купопродајног уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Окружног суда у Сомбору Гж. 805/04 од 14. 1. 2005. године, у седници већа одржаној 16. 11. 2005. године, донео је

## П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Окружног суда у Сомбору Гж. 805/04 од 14. 1. 2005. године.

## О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Општинског суда у Сомбору П.бр. 574/02 од 14.5.2004. године, одбијен је примарни тужбени захтев да се утврди да је уговор о купопродаји који је закључен између "ГГ" АД из Београда као продавца и ББ као купца од 18.2.2002. године оверен пред Општинским судом у Београду Ов.бр. ЋЋ а чији је предмет некретнина уписана у ЗКУЛ бр. \_\_ КО \_\_, парцела \_\_, \_\_, ништав као и супсидијарни тужбени захтев да се у целости поништи купопродајни уговор који је закључен између Компаније "ГГ" и ББ дана 18.2.2002. године и оверен пред Општинским судом у Београду Ов. бр. ЋЋ а чији је предмет некретнина уписана у ЕЕ те да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате. Истом пресудом обавезан је тужилац да туженом ББ на име трошкова поступка исплати износ од 81.900,00 динара а туженом Компанији "ГГ" износ од 66.600,00 динара.

Пресудом Окружног суда у Сомбору Гж. 805/04 од 14. 1. 2005. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против пресуде Окружног суда тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе чл. 386. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У проведеном поступку није учињена битна повреда одредбе парничног поступка из чл. 354. ст. 2. тач. 11. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а ни повреда из одредбе чл. 354. ст. 2. тач. 14. ЗПП, на коју се у ревизији неосновано указује јер је изрека побијане пресуде јасна, не противуречни сама себи нити разложима и пресуда садржи јасне разлоге о одлучним чињеницама.

Ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права нису основани.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени Компанија "ГГ" је четири пута јавно оглашавала продају предметног ЕЕ. На први расписани оглас није се јавио ни један заинтересовани понуђач. По другом огласу расписаном 21. 12. 2001. године јавила су се четири понуђача а најповољнија понуда је износила 153.666 ДЕМ, односно 434 ДЕМ по м2. Међутим, тржишна цена оваквог пословног простора према информацији добијеној телефон од Агенције за промет непокретности износи 600 ДЕМ по м2. Стога је Комисија за продају непокретности туженог Управном одбору туженог предложила да не прихвати ни једну понуду. Код трећег јавног оглашавања 21.1.2002. године Комисија за продају непокретности туженог утврдила је почетну цену за предметну некретнину у износу од 600 ДЕМ по м2 и да површина простора износи \_\_ м2. По овом огласу као ни по четвртном од 24.1.2002. године није стигла ни једна понуда. Након тога, 12.2.2002. године јавио се заинтересовани купац – тужени ББ са писменом понудом да купи предметни објекат у целости за укупну цену од 200.000 ДЕМ. Овај купац је на благајни положио капару од 15.000 ДЕМ. На основу ове понуде 12. 2. 2002. године између тужених је сачињен предуговор о продаји пословног простора непосредном погодбом по цени од 600 ДЕМ по м2. Тужени ББ је 18.2.2002. године туженој Компанији "ГГ" доставио нову писмену понуду у којој је навео да за цео пословни простор нуди цену од укупно 220.000 ДЕМ односно 6.600.000,00 динара, те су тужени на основу ове понуде истог дана закључили анекс предуговора о продаји пословног простора у коме је уговорена укупна цена у износу од 220.000 ДЕМ. На основу тога, истог дана, тужени су закључили и купопродајни уговор Ов.бр. ЋЋ, чији поништај тужилац тражи а купац је извршио уплату купопродајне цене од 6.600.000,00 динара у корист продавца за предметни пословни простор укупне површине \_\_ м2. Након закључења предметног

корист продавца за предметни пословни простор укупне површине \_\_\_ м<sup>2</sup>. Након закључка предметног купопродајног уговора од 21.2.2002. године, тужилац је путем факса послао обавештење независном синдикату у коме наводи да поседује фирму која се налази преко пута објекта који је у саставу "ГГ" и који је био предмет продаје, те да је исти био предмет и његовог интересовања. Тужилац наводи да је истог момента реаговао и понудио цену од 210.000 ДЕМ а затим одмах и цену од 220.000 ДЕМ. Овом обавештењу претходио је непотписани допис - понуда за куповину локала ЕЕ, по коме се туженом нуди 240.000 ДЕМ за пословни простор ЕЕ. Допис назван понуда је без потписа тужиоца, а лице које је наводно тужилац овластио за подношење понуде није имало писмену пуномоћ за заступање тужиоца.

Код тако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су примарни и евентуални тужбени захтев тужиоца одбили.

Наиме, у конкретном случају нису испуњени услови за утврђење суда да је предметни купопродајни уговор ништав у смислу одредбе чл. 14. Закона о промету непокретности и чл. 103. у вези са чл. 109. ЗОО, а ни услови за његову рушљивост у смислу одредбе чл. 111. ЗОО. Ово стога што је тужени Компанија "ГГ" четири пута безуспешно оглашавала продају предметног пословног простора након чега је на основу одредбе чл. 14. ст. 2. Закона о промету непокретности исти продат непосредном погодбом туженом ББ за цену која је тржишна цена предметног пословног простора. Према томе, овакав начин продаје је законом дозвољен, а како је купопродајна цена у висини тржишне цене предметног пословног простора то нема услова за ништавост предметног уговора у смислу одредбе чл. 14. ст. 3. Закона о промету непокретности и чл. 103. ЗОО.

Ревизијски разлог да нижестепени судови нису образлагали одлуку о постављеном евентуалном тужбеном захтеву, није основан обзиром да су исти правилно нашли да се не ради о рушљивом уговору јер за то нису испуњени услови предвиђени чл. 111. ЗОО.

Није основан ни ревизијски навод да суд не цени допис тужиоца из \_\_\_ од 18.2.2002. године, јер је суд овај допис ценио и извео правилан чињенични и правни закључак да исти нема правну снагу понуде јер не садржи потпис лица које га је послало.

Без основа је и ревизијски навод да нижестепени судови нису утврдили ко је власник непокретности која је предмет спорног уговора јер из извода из земљишних књига јасно проистиче да је титулар права располагања ове непокретности тужени Компанија "ГГ" као продавац.

Како се ни осталим наводима ревизије, а имајући у виду нађено стање у списима, не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, Врховни суд је одлучио као у изреци на основу одредбе чл. 393. ЗПП.

Председник већа-судија,

Владимир Тамаш, с.р.

За тачност отправка

сд