



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ**  
**Рев 324/07**  
**20.03.2007. година**  
**Београд**

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Драгише Слијепчевића, председника већа, Браниславе Апостоловић, Надежде Радевић, Миломира Николића и Јованке Кажих, чланова већа, у парници тужиоца Републичко јавно правобранилаштво из Београда, кога по овлашћењу заступа ОЈП Сомбор, против тужених "АА", чији је пуномоћник АБ дипломирани правник и туженог ББ, чији је пуномоћник БА адвокат, ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Окружног суда у Сомбору Гж.682/06 од 17. новембра 2006. године, у седници већа одржаној 20. марта 2007. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

УКИДАЈУ СЕ пресуда Окружног суда у Сомбору Гж.682/06 од 17. новембра 2006. године и пресуда Општинског суда у Сомбору П.бр.1218/00 од 21. октобра 2006. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Општинског суда у Сомбору П.бр.1218/00 од 21.10.2005. године, поништен је уговор о промету непокретности закључен између тужених, оверен код тог суда 30.3.2000. године.Обавезани су тужени да тужиоцу солидарно надокнаде трошкове спора.

Одлучујући о жалбама тужених Окружни суд у Сомбору је пресудом Гж.682/06 од 17. новембра 2006. године жалбе одбио као неосноване и првостепену пресуду потврдио.

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

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 399. ЗПП, ("Службени гласник РС", бр. 125/04), Врховни суд је нашао да је ревизија туженог основана.

Основано у ревизији тужени истиче да због погрешне примене материјалног права чињенично стање је непотпуно утврђено, а што је био разлог за укидање нижестепених пресуда и враћање предмета на поновно суђење.

Предмет тужбеног захтева тужиоца је поништај уговора о промету непокретности означен као уговор о купопродаји стана у ВВ, закључен између тужених, а из разлога што уговорена купопродајна цена је у несразмери са тржишном ценом непокретности која је предмет уговора.

На основу утврђених чињеница судови су заузели став да су испуњени услови прописани чланом 13. Закона о промету непокретности јер уговорена купопродајна цена је у несразмери са тржишном ценом непокретности која је предмет уговора, па су тужбени захтев тужиоца усвојили и спорни уговор поништили.

Према одредбама Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС",бр.42/98) непокретности из државне и друштвене својине могу се отуђити само по тржишним условима, у складу са законом (члан 12.). Уговор на основу кога правно лице отуђује непокретност из државне или друштвене својине, односно прибавља непокретност у државну или друштвену својину, поништиће се уколико је уговорена цена у несразмери са прометном вредношћу непокретности у време закључења уговора, на штету државне, односно друштвене својине. Прометном вредношћу непокретности сматра се цена одговарајуће непокретности која се постиже у слободном промету у време закључења уговора, у месту где се та непокретност налази или у њеној ближој околини (члан 13.). Отуђење непокретности из државне и друштвене својине врши се јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда. Отуђење непокретности врши се непосредном погодбом само кад се отуђење није могло постићи јавним надметањем, односно кад је путем прибављања писмених понуда остало безуспешно, ако посебним законом није друкчије одређено. Уговор о отуђењу непокретности из државне и друштвене својине закључен противно одредбама овог члана ништав је (члан 14.).

Отуђење непокретности продајом на основу усменог јавног надметања учесника, који испуњавају услове одређене за учешће у јавном надметању, обавља се састављањем усмених понуда које не могу бити мање од одређене почетне цене непокретности која се продаје, а најповољнијим понуђачем сматра лице које је у јавном надметању понудило највећи износ. Отуђење непокретности из друштвене својине стављањем писмених понуда врши се јавним отварањем достављених ковертираних понуда физичких и правних лица која испуњавају остале одређене услове (уплате депозита, достављање писмене понуде у за то одређеном року) и јавно утврђује која је од стављених писмених понуда најповољнија. Само уколико се отуђење непокретности није могло постићи путем јавног надметања, односно када је путем стављања писмених понуда остало безуспешно, отуђење се може извршити непосредном погодбом.

Према утврђеним чињеницама тужена "АА" је 2.3.2000. године донела одлуку о продаји спорног стана из друштвене својине по тржишној вредности предметне непокретности на територији ВВ. Крајем марта тужена Компанија је расписала лицитацију са почетном ценом, на којој је учесник био тужени ББ.

Полазећи од овако утврђених чињеница, нижестепени судови су пропустили да утврде да ли је продаја спорног стана спроведена у складу са одредбом члана 14. Закона о промету непокретности, односно да ли је јавна продаја спорне непокретности ради отуђења из друштвене својине спроведена законито и да ли се стога тужени ББ може сматрати учесником јавног надметања и лицем које је дало најповољнију понуду.

Основано у ревизији тужени истиче да су нижестепени судови погрешно применили материјално право приликом утврђивања тржишне вредности за предметни стан.

Тржишна вредност предметног стана је утврђена тако што је узета вредност новосаграђеног стана у ВВ и од те цене одузета амортизација и други фактори који утичу на формирање тржишне вредности стана. Према одредби члана 13. став 2. наведеног Закона прометном вредношћу непокретности сматраће се цена одговарајуће непокретности која се постиже у слободном промету у време закључења уговора, у месту где се та непокретност налази или у њеној ближој околини. Ради правилне примене наведене законске одреде требало је утврдити прометну вредност спорног стана на основу просечне цене која се постиже у слободном промету у време закључења спорног уговора станова који одговарају спорном стану и налазе се на локацији на којој се налази и спорни стан или у његовој ближој околини.

Имајући у виду да чињенично стање је непотпуно утврђено због погрешне примене материјалног права, Врховни суд је применом одредбе члана 407. став 2. ЗПП укинуо обе нижестепене пресуде и предмет вратио на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће правилном применом материјалног права поново одлучити о тужбеном захтеву тужиоца и трошковима парничног поступка.

Председник већа-судија,

Драгиша Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Мирјана Војводић

сд