



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4940/2023
12.09.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., чији је пуномоћник Велибор Пејчић, адвокат из ... и „NBF Company“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Иван Тодоровић, адвокат из ..., против тужене „NLB Komercijalna banka“ а.д. Београд, чији је пуномоћник др Немања Алексић, адвокат из ..., са умешачем на страни тужене „Maht Properties“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Тихомир Влаовић, адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2943/22 од 25.08.2022. године, у седници већа одржаној 12.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2943/22 од 25.08.2022. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2980/21 од 22.02.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се обавезе тужежна да у својству продавца са њима као купцима закључи и овери пред надлежним јавним бележником Јасном Васиљевић из ... уговор о купопродаји 6458/763683 идеалних делова на згради пословних услуга – „Прогрес – Палата 4“ у Београду, Ул. ... број .., постојећој на парцели бр. ..., број дела парцеле 1, уписане у лист непокретности бр. .. КО Стари Град, који у природи представљају пословни простор на I спрату канцеларија број 10 и на VII спрату канцеларија број 28, са укљученом припадајућом површином ходника и санитарног чвора, све по прихваћеној заједничкој унапређеној обавезујућој понуди за куповину оглашене непокретности од 31.08.2021. године, по купопродајној цени у износу од 114.000 евра, са роком плаћања од једног дана почев од закључења и овере купопродајног уговора код јавног бележника. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да постоји уговор о купопродаји 6458/763683 идеалних делова на згради пословних услуга – „Прогрес – Палата 4“ у Београду, Ул. ... број .., постојећој на парцели бр. ..., број дела парцеле 1, пословни простор на I спрату

канцеларија број 10 и на VII спрату канцеларија број 28, са укљученом припадајућом површином ходника и санитарног чвора, закључен између њих као купаца и тужене, као продавца по укупној купопродајној цени од 114.000 евра, те да се утврди да уговор производи дејство, што би тужена била дужна трпети и признати. Ставом трећим изреке, дозвољено је „Maft Properties“ д.о.о. Београд учешће у овој парници у својству умешача на страни тужене. Ставом четвртим изреке, одбијен је, као неоснован предлог тужилаца за одређивање привремене мере којом би се забранило туженој отуђење, закључење и овера предуговора и уговора о продаји 6458/763683 идеалних делова на згради пословних услуга - „Прогрес – Палата 4“ у Београду, Ул. ... број ..., постојећој на парцели бр. ..., број дела парцеле 1, уписане у лист непокретности број .. КО Стари Град, који у природи представљају пословни простор на I спрату канцеларија број 10 и на VII спрату канцеларија број 28, са укљученом припадајућом површином ходника и санитарног чвора, са привредним друштвом „Maft Properties“ д.о.о., као купцем. Ставом петим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужилаца за накнаду трошкова поступка. Ставом шестим изреке, обавезани су тужиоци као солидарни дужници да туженој на име трошкова поступка исплате износ од 222.000,00 динара. Ставом седмим изреке, одбијен је, као неоснован захтев умешача за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2943/22 од 25.08.2022. године, ставом првим изреке, потврђена је првостепена пресуда у ставу првом, другом, трећем, четвртим, петом и шестом изреке, а жалба тужилаца је одбијена, као неоснована. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова другостепеност поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужена је поднела одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до неправилне примене неких од одредаба овог закона, због чега нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена је власник 6458/763683 идеалних делова на згради пословних услуга „Прогрес – Палата 4“ у Београду, Ул. ... број ..., који у природи представљају пословни простор на I спрату, канцеларија број 10 и на VII спрату, канцеларија број 28, са укљученом припадајућом површином ходника и санитарног чвора. Дана 16.07.2021. године, Друштво за пословање некретнинама „Ream“ д.о.о. Београд је у име из за рачун тужене расписало јавни оглас за прикупљање понуда за продају предметне непокретности, у којем су јасно назначени како предмет продаје (напред наведена непокретност), тако и услови продаје, пријављивања, начин избора најповољнијег понуђача, уз навођење да је продавац

дужан да пре позивања на закључење уговора понуђача, чија је понуда проглашена најповољнијом, понуди право прече куповине сувласницима предметне непокретности, те да ће уколико лица која имају право прече куповине остваре то своје право понуђивач, чија је понуда проглашена најповољнијом о том бити обавештен. По овом огласу, дана 31.08.2021. године, тужиоцу су дали туженој јединствену заједничку понуду за куповину предметне непокретности и то за купопродајну цену у износу од 114.000 евра, која би се исплатила у року од једног дана почев од закључења и овере уговора код јавог бележника. Дана 22.09.2021. године, тужена је одговорила на понуду тужилаца путем мејла, тако што их је обавестила да је извршни одбор тужене дана 21.09.2021. године донео одлуку о купопродаји непокретности у складу са наведеном понудом али да има обавезу према имаоцима права прече куповине да достави понуду за купопродају непокретности са роком изјашњења од 15 дана, након ког рока се, уколико не буде заинтересованих, може приступити процесу закључивања купопродајног уговора. Тужена је у складу са Законом о промету непокретности послала понуду за купопродају предметне непокретности свим сувласницима који имају право прече куповине, те тако и „Nazar Erbe“ д.о.о. као уписаном имаоцу права својине са уделом од 69111/763683 идеалних делова. С обзиром да је повратница као доказ о уручењу препоручене пошиљке овом привредном друштву у принудној ликвидацији, која понуда је послата 01.10.2021. године, враћена као неуручена дана 04.10.2021. године, то је тужена поновила доставу дана 18.10.2021. године, која је уручена дана 20.10.2021. године и поводом које је адвокат Благоје Кондић, као пуномоћник „Maft Properties“ д.о.о. обавестио тужену дана 27.10.2021. године да је „Maft Properties“ д.о.о. правни следбеник „Nazar Erbe“ д.о.о. у принудној ликвидацији и да је потребно обавештење о праву прече куповине у законом прописаној форми доставити његовом клијенту. По добијеном сазнању, тужена је обавестила тужиоце дописом 16.11.2021. године и у складу са тим послала понуду за купопродају предметне непокретности „Maft Properties“ д.о.о. која је примљена 26.11.2021. године, након чега је дописом од 10.12.2021. године „Maft Properties“ д.о.о. обавестио тужену о прихвату понуде. Правни претходник умешача „Maft Properties“ д.о.о. брисан је из Регистра привредних друштава дана 04.11.2021. године по основу принудне ликвидације.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили као неоснован тужбени захтев тужилаца, како основни тако и евентуални тужбени захтев, правилном применом материјалног права.

По оцени Врховног суда, ревизијом тужилаца неосновано се указује да су нижестепене одлуке донете уз погрешну примену материјалног права.

Чланом 32. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је понуда предлог за закључење уговора учињен одређеном лицу, који садржи све битне састојке уговора тако да би се његовим прихватањем могао закуљчити уговор. Чланом 35. став 1. истог закона прописано је да слање каталога, ценовника, тарифа и других обавештења, као и огласи учињени путем штампе, летака, радија, телевизије или на који други начин, не представљају понуду за закључење уговора, него само позив да се учини понуда под објављеним условима. Чланом 39. став 1. истог закона прописано је да је понуда прихваћена кад понудилац прими изјаву понуђеног да прихвата понуду.

Када је у питању промет непокретности, поред општих услова за пуноважност уговора прописаних Законом о облигационим односима, Закон о промету непокретности предвиђа додатне услове који се морају испунити да би такав правни

посао био пуноважан. Управо, овим законом регулисано је и право прече куповине, као и последице повреде овог права.

Тужена је дана 16.07.2021. године објавила јавни оглас за прикупљање обавезујућих понуда за продају предметне непокретности, у коме је, између осталог, обавестила сва заинтересована лица да на предметној непокретности постоји право прече куповине од стране сувласника објекта и да је дужна да пре позивања на закључење уговора понуђача чија понуда буде проглашена најповољнијом, да понуди право прече куповине сувласницима предметне непокретности у складу са чланом 5. и чланом 7. Закона о промету непокретности, те да ће, уколико лица која имају право прече куповине остваре то своје право, понуђач, чија понуда буде проглашена најповољнијом, о томе бити обавештен од стране продавца. Имајући у виду наведено, као и одредбе Закона о облигационим односима, то јавни оглас за прикупљање обавезујућих понуда за продају предметне непокретности који је тужена објавила 16.07.2021. године нема дејство понуде, већ представља само позив на понуду у складу са чланом 35. Закона о облигационим односима, којим позивом је, између осталог, обавестила сва заинтересована лица да на предметној непокретности постоји право прече куповине од стране сувласника објекта и да је дужна да пре позивања на закључење уговора понуђача, чија понуда буде проглашена најповољнијом, понуди право прече куповине сувласницима предметне непокретности. Тужиоци су, поступајући по огласу од 31.08.2021. године, дали туженој јединствену заједничку понуду за куповину предметне непокретности за купопродајну цену од 114.000 евра која би се исплатила у року од једног дана почев од закључења и овере уговора код јавног бележника. Тужена је 22.09.2021. године одговорила на понуду тужилаца путем мејла, на тај начин што их је обавестила да је извршни одбор 21.09.2021. године донео одлуку о купопродаји непокретности у складу са наведеном понудом, али и да има обавезу према имаоцима права прече куповине да им достави понуду за купопродају предметне непокретности са роком изјашњења од 15 дана, након ког рока се, уколико не буде заинтересованих, може приступити процесу закључивања купопродајног уговора. С тим у вези, а поштујући одредбе Закона о промету непокретности које се односе на право прече куповине, тужена је послала понуду за купопродају предметне непокретности свим сувласницима који имају право прече куповине. С обзиром на то да је у конкретном случају прихватање понуде од стране тужене дато под условом који је констатован као услов продаје у самом огласу и у одговору на понуду, то произлази да би тек наступањем овог услова, уколико не буде заинтересованих носиоца права прече куповине за куповину предметне непокретности, прихватање понуде могло да производи дејство из члана 39. у вези члана 32. Закона о облигационим односима – како су то правилно закључили нижестепени судови. Како је један од сувласника на предметној непокретности „Nazar Erbe“ д.о.о. у ликвидацији, те како је његов правни следбеник умешач на страни тужене „Maht Properties“ д.о.о. и како је исти обавестио тужену о прихвату понуде, то је правилан закључак нижестепених судова да је неоснован, како основни тако и евентуални тужбени захтев тужилаца, с обзиром да је један од сувласника, односно правни следбеник једног од сувласника прихватио понуду да купи предметну непокретност.

Неосновани су наводи ревизије којима се побија правилност поступања тужене у обраћању једном од сувласника по основу права прече куповине, а који наводи су истицани током поступка и правилно оцењени од стране нижестепених судова. Наиме, неопходан услов који мора бити испуњен да би сувласник непокретности продао свој сувласнички део је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима, па с

обзиром на то да је овде умешач, као правни следбеник уписаног имаоца права својине „Nazar Erbe“ д.о.о., а тиме и ималац права прече куповине, по пријему понуде тужене, обавестио тужену да ће се користити својим правом прече куповине, односно о прихватању понуде, то следи да је тужена у свему поступила у складу са Законом о промету непокретности, са којих разлога је правилан закључак нижестепених судова да на страни тужене нема несавесног поступања, односно да нема злоупотребе права прече куповине. Ово, јер је поновљена достава понуде „Nazar Erbe“ д.о.о. као уписаном носиоцу права сусвојине учињена у складу са законом, односно према одредбама Закона о привредним друштвима која регулишу начин достављања правним лицима, у случају да је достава путем препоручене пошиљке друштву на адресу за пријем поште, односно на адресу седишта друштва била безуспешна, да се у том смислу има сматрати да је достава те пошиљке уредно извршена тек истеком рока од осам дана од дана другог слања те пошиљке, под условом да је између та два слања протекло најмање 15 дана. У конкретном случају, понуда послата „Nazar Erbe“ д.о.о. препорученом пошиљком 01.10.2021. године, вратила се туженој, као неручена дана 04.10.2021. године, због чега је тужена поновила доставу 18.10.2021. године и добила доказ о уручењу са датумом 20.10.2021. године. По добијеном сазњању од 27.10.2021. године, да је овде умешач правни следбеник „Nazar Erbe“ д.о.о. тужена је потпуно законито и савесно поступила када је понуду за куповину предметне непокретности доставила и овде умешачу препорученом пошиљком, а ово када се имају у виду одредбе Закона о промету непокретности, посебно члан 7. који предвиђа посебну форму и начин на који се врши понуда сваком носиоцу права прече куповине, али и последице повреде овог права из члана 10, као и чињенице да је „Nazar Erbe“ д.о.о. свој сувласнички удео унео у капитал умешача још 09.11.2020. године, када је поднет захтев за упис промене у катастар непокретности. С тим у вези, правилан је закључак нижестепених судова да нема ни преклузије права умешача, јер се као почетак рока за изјашњење на учињену понуду по основу права прече куповине има рачунати од момента доставе писане понуде умешачу, а то је било 26.11.2021. године, која понуда је прихваћена 10.12.2021. године.

С обзиром на то да се ни осталим наводима ревизије правилност побијане пресуде не доводи у сумњу, Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

Одлука о трошковима ревизијског поступка донета је применом члана 165. у вези са чланом 154. ЗПП, с обзиром да трошкови одговора на ревизију нису били потребни, са којих разлога је одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић