



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 221/2016
09.02.2017. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Снежане Андрејевић, председника већа, Бисерке Живановић, Споменке Зарић, Лидије Ђукић и Божидара Вујичића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Миладин Гаговић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., које заступа пуномоћник Добрија Миљковић, адвокат из ..., ради поништаја уговора о купопродаји због повреде права прече куповине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против решења Вишег суда у Јагодини Гж 1183/15 од 23.09.2015. године, у седници већа одржаној 09.02.2017. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против решења Вишег суда у Јагодини Гж 1183/15 од 23.09.2015. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Јагодини Гж 1183/15 од 23.09.2015. године и решење Основног суда у Параћину, Судска јединица Ћуприја П 636/14 од 24.04.2015. године и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Основног суда у Параћину, Судска јединица у Ћуприји П 636/14 од 24.04.2015. године, одбачена је тужба у овој правној ствари као неблаговремена.

Решењем Вишег суда у Јагодини Гж 1183/15 од 23.09.2015. године, ставом првим изреке, потврђено је решење Основног суда у Параћину, Судска јединица Ћуприја П 636/14 од 24.04.2015. године, а жалба тужиоца одбијена као неоснована. Ставом другим изреке, одлучено је да се трошкови одговора на жалбу не досуђују.

Против правноснажног решења донетог у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију из разлога прописаних чланом 404. ЗПП.

Тужени су поднели одговор на ревизију.

Према члану 404. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14), ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против

другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). О дозвољености и основаности ревизије из става 1. одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

Према члану 420. став 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14), у поступку поводом ревизије против решења сходно се примењују одредбе овог закона о ревизији против пресуде.

Врховни касациони суд је оценио да су у конкретном случају испуњени услови за примену института изузетно дозвољене ревизије, ради уједначавања судске праксе и тумачења субјективног рока за подношење тужбе за поништај уговора због повреде права прече куповине, прописаног чланом 10. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ 42/98,111/09).

Према стању у спису, тужилац и тужене ББ и ВВ су сувласници у по 1/3 дела на стану површине 68 м², који се састоји од 4 собе, кухиње, предсобља и два подрума у ..., к.п. ... КО ... – ..., по основу наслеђивања. Није извршена физичка деоба сувласника. Тужбом поднетом 23.06.2014. године тужилац тврди да су тужене ББ и ВВ продале сувласничке уделе туженом ГГ по нижој цени од цене које су понудиле тужиоцу због чега је предложио да се уговор поништи. Тужиоцу је непокретност понуђена за 3000 евра, а уговором о купопродаји Ов .../.. закљученом 29.04.2014. године, тужене ББ и ВВ су продале сувласничке уделе туженом ГГ за цену од 50.000,00 динара. Тужилац је у исказу навео да је за продају сазнао половином маја 2014. године, када му је тужени ГГ „махао уговором“, а 22.05.2014. године тужилац је поднео захтев суду за издавање копије уговора о купопродаји. Тужени ГГ и сведоци ДД (супруга туженог ГГ) и ЂЂ (син туженог ГГ) су тврдили да је тужилац за продају сазнао почетком маја 2014. године.

Првостепени суд је утврдио да је тужилац за купопродају сазнао у првој половини маја 2014. године, због чега је оценио да је тужба од 23.06.2014. године поднета по истеку рока од 30 дана од сазнања за купопродају, па је одбачена као неблаговремена. У погледу тврдње тужиоца да је 22.05.2014. године поднео захтев суду за издавање фотокопије уговора, првостепени суд се изјаснио да преклузивни рок од 30 дана тече од сазнања за купопродају, а не за уговор о купопродаји, што значи да је тужилац у року од 30 дана од сазнања за купопродају био дужан да поднесе тужбу суду, а у тужби је могао предложити и здружење списка овере, као што је могао и раније да поднесе захтев за издавање фотокопије уговора.

Другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда да рок од 30 дана прописан чланом 10. став 2. Закона о промету непокретности тече од сазнања за купопродају, а не за уговор о купопродаји, и оценио као неосноване наводе жалбе тужиоца да сазнање о свим битним елементима уговора није могао имати

пре него што му је првостепени суд издао копију уговора о купопродаји након поднетог захтева од 22.05.2014. године и да није могао поднети тужбу ради поништаја уговора због повреде права прече куповине пре достављања уговора.

Изнето становиште се не може прихватити. Ревизијом се основано истиче погрешна примена материјалног права, због чега је чињенично стање погрешно и непотпуно утврђено.

Према члану 5. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ 42/98,111/09) важећег у време овере спорног уговора 29.04.2014. године, сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део, дужан је да га претходно понуди осталим сувласницима.

Према члану 10. став 1. истог 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 код суда да захтева поништај уговора о продаји непокретности и да се непокретност њему прода под истим условима. Према ставу 2. истог члана, тужба из става 1. овог члана може се поднети у року од 30 дана, рачунајући од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности.

Тужбом се уговор побија јер је непокретност продата под повољнијим условима, у односу на услове понуђене тужиоцу. Зато се сазнање за продају односи не само на фактичку продају (закључење и оверу уговора), већ и на услове под којима је непокретност продата другом купцу, а ове околности нису расправљене. Околност да је неко показивао писмено о уговору („махао уговором“), не значи да је тада прекупац сазнао за услове под којима је продаја извршена, нити су ове околности судови утврдили, при чему из списка овере произлази да је тужилац поднео захтев за издавање копије уговора 22.05.2014. године, па је било неопходно утврдити када је тужиоцу копија уручена.

Не може се прихватити закључак нижестепених судова да је тужилац могао раније да поднесе захтев да му се изда фотокопија уговора, у ситуацији када је тврдио да је за закључење уговора сазнао половином маја, а захтев поднео 22.05.2014. године, дакле у кратком року. Осим тога, субјективни рок тече у оквиру објективног рока, што значи да се прекупац може користити субјективним роком две године од дана закључења уговора о продаји. Зато је ревизија тужиоца усвојена и нижестепена решења укинута.

У поновном поступку, судови ће утврдити када је тужиоцу издата копија уговора о купопродаји Ов .../... од 29.04.2014. године, односно када је тужилац могао сазнати за купопродајну цену и друге елементе уговора и када је најраније могао поднети тужбу за поништај уговора, јер супротно становишту нижестепених

судова, тужба за поништај уговора се не може поднети без ближег одређења, односно идентификације уговора (броја овере и датума закључења уговора чији се поништај тражи), па ће поново оценити благовременост тужбе применом члана 103. став. 2 и став 4. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14).

Из наведених разлога, применом члана 404 и 416. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 55/14) одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Снежана Андрејевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић