



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4033/2018
24.06.2020.године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Афродита Савинов, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступају пуномоћници Владимир Хаџи Макунчевић и Ненад Константиновић, адвокати из ..., ради дуга и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5373/16 од 07.12.2017. године, у седници већа одржаној дана 24.06.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5373/16 од 07.02.2017. године и пресуда Вишег суда у Београду П.бр.826/13 од 26.04.2016. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П.бр. 826/13 од 26.04.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., против туженог ББ из ..., којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу исплати износ од 1.730.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 24.11.2003. године па до исплате, све у динарској противвредности по продајном курсу Народне банке Србије на дан плаћања. Ставом другим изреке одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу исплати износ од 1.557.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 15.02.2005. године па до исплате, све у динарској противвредности по продајном курсу Народне банке Србије на дан плаћања, као и захтев за накнаду трошкова поступка у износу од 3.064.258,70 динара. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 570.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5373/16 од 07.12.2017. године одбијена је, као неоснована, жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда, те је одбијен и захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 87/18), па је оценио да је ревизија тужиоца основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски

суд пази по службеној дужности. Ревизијом се не указује посебно на остале битне повреде одредаба парничног поступка због којих се ревизија, у смислу члана 407. став 1. тачка 2. и 3. ЗПП може изјавити.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да су тужилац и тужени дана 03.09.2002. године сачинили писмени неоверени уговор о куповини и продаји непокретности – дела стамбеног објекта у улици ... у ..., који се састоји од удела од $\frac{1}{2}$ усељивог четворособног стана на првом спрату, усељивог једноособног стана лево од улаза у приземљу, неусељивог двособног стана у приземљу десно од улаза, са припадајућим правом коришћења пет подрумских просторија и гараже, усељивог једноособног стана у сутерену са подрумском просторијом испод степеница и правом коришћења парцеле. Уговорена је купопродајна цена од 870.000 евра од чега се на име капаре плаћа 100.000 евра до следећег дана у 10,00 часова, део цене од 270.000 евра у готовини, а 500.000 евра на инострани рачун продавца најкасније до 15.09.2002. године. Предвиђено је да трошкови пореза и овере уговора падају на терет купца, да ће продавац када прими цену издати признаницу и дозволу за упис својине и да ће купцу тада предати непокретност у државину. Рок за испуњење обавезе купца је уговорен као битан елеменат уговора, а раскид као последица неплаћања цене до 15.09.2002. године. Уговор су потписали продавац и купац и сведоци. Закључењу овог уговора претходио је записник од 02.09.2002. године из кога се утврђује да је продавац имао активности на регулисању земљишно књижног стања, брисања хипотеке, уређење имовинских односа са носиоцима станарског права и власником једног од станова у згради, ВВ, те да је сачинио предлоге уговора са чијом садржином је друга уговорна страна сагласна. Овај уговор није извршен до уговореног рока, јер ниједна од уговорних страна није испунила своје обавезе из уговора.

Годину дана касније, 15.09.2003. године тужилац и тужени су закључили три уговора о продаји посебних делова зграде у ... бр. ..., и то уговор Ов. ../03 по којем је предмет продаје сувласнички удео од $\frac{1}{2}$ на усељивом четворособном стану на првом спрату са припадајућом подрумском просторијом по цени од 150.000 евра, од чега се 50.000 евра плаћа на девизни рачун продавца, а 100.000 евра у готовини у моменту закључења уговора; Ов. ../03 о продаји једноособног стана лево од улаза са припадајућом подрумском просторијом по цени од 50.000 евра која се плаћа на девизни рачун продавца; Ов. ../03 о продаји усељивог двособног стана у приземљу десно од улаза са подрумском просторијом по цени од 50.000 евра са плаћањем на девизни рачун продавца. Продавац је по свим уговорима дозволио укњижбу купца уз потврду о исплати цене. Истог дана тужени је са продавцем ВВ закључио уговор Ов. ../03 о продаји једноособног усељивог стана у сутерену са подрумском просторијом испод степеништа у саставу исте зграде, по цени од 70.000 евра.

Закључењу ових уговора претходио је писани договор уговорних страна о исплати цене од 10.09.2003. године, у коме је наведено да цена износи 870.000 евра, да купац на дан договора у готовини плаћа 120.000 евра и 100.000 евра по признаници сачињеној годину дана раније, да ће до 16.09.2003. године на девизни рачун продавца у Србији по наведеном договору платити три пута по 50.000 евра и 500.000 евра на означени рачун продавца код банке у Купац је по наведеном три уговора дана 07.10.2003. године на девизни рачун продавца у Србији уплатио три пута по 50.000 евра, 220.000 евра је платио у готовини по договору од 10.09.2003. године, а 11.11.2003. године на девизни рачун продавца у иностранству уплаћено је 300.000 евра.

Тужени је станове купљене од тужиоца по наведеним уговорима, као и једноособан стан у сутерену за који је закључио уговор са продавцем ВВ, продао ГГ уговором Ов. ../03 од 24.11.2003. године, уз задржавање права коришћења на делу кп. ..

описаном у уговору, са правом да задржани део припоји суседном плацу и да на уговореној граници постави ограду. Његов купац је на основу овог уговора и наведених уговора од 15.09.2003. године укњижио својину на посебним деловима зграде, а укњижба је дозвољена решењем Другог општинског суда у Београду Дн 21234/03 од 09.12.2003. године. Тужилац је изјавио жалбу против овог решења која је одбијена решењем Окружног суда у Београду Гж 7035/04 од 09.02.2005. године.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је закључио да тужилац није доказао да тужени по закљученим уговорима није у целости исплатио уговорену купопродајну цену, нити је доказао да је била уговорена већа купопродајна цена од оне која је наведена уговорима, као ни која је била стварна вредност спорне непокретности у време закључења свих уговора који су предмет спора. С обзиром да је тужилац, као продавац, извршио своју уговорну обавезу предајом спорне непокретности у посед туженом и плаћањем пореза на пренос апсолутних права по закљученим уговорима, те да је тужени исплатио у целости купопродајну цену која је била означена у свим овереним уговорима, нелогично је, према оцени првостепеног суда, да права – реална цена није наведена ни у једном овереном уговору, ако су били упознати и сагласни и тужилац и тужени. Купопродајна цена која је означена у уговорима је била узета као основ за утврђење пореза на пренос апсолутних права, због чега првостепени суд закључује да је купопродајна цена у овереним уговорима реално означена. Такође, тужилац није доказао ни да има било какво потраживање према туженом које се односи на накнаду плаћену ранијим власницима ради прибављања непокретности које је продао туженом, као ни за плаћање провизије и адвокатских трошкова, због чега је тужбени захтев одбио као неоснован, и то како првостављени тако и евентуални тужбени захтев.

Другостепени суд је у свему прихватио разлоге првостепеног суда због којих је одбијен тужбени захтев, сматрајући да је првостепени суд правилно поступио када је ценећи писмене доказе, приложене уговоре и договор од 10.09.2003. године, прихватио исказ туженог и на њему засновао чињенично стање. При томе је другостепени суд утврдио да је писмени и неоверени уговор од 03.09.2002. године ништав, због чега тужилац, као продавац, не може да потражује накнаду штете или камату за доцњу из таквог – ништавог уговора. Такође, тужени нема обавезу да тужиоцу накнади порез на имовину и комуналне трошкове до закључења уговора, с обзиром да тужени није користио станове од јула 2002. године до закључења купопродајних уговора од 15.09.2003. године, а тужилац није пружио доказе да је после закључења уговора учинио ове издатке. Из списка не произлази да је тужилац био посредник између туженог и трећег лица у закључењу неког правног посла, па ни потраживање за провизију за посредовање и адвокатске услуге није доказано. Тужилац није доказао ни да је претрпео штету због пропуштене продаје по повољнијој цени услед неодржаног обећања туженог да тужиоца доведе у везу са иностраним купцем ради преговора о продаји других непокретности.

Међутим, за сада се овакво становиште нижестепених судова не може прихватити, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање непотпуно утврђено, на шта се у ревизији тужиоца основано указује.

Чланом 17. Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење. Обавеза се може угасити само сагласношћу воља страна у облигационом односу или на основу закона.

У конкретном случају, уговорне стране су 10.09.2003. године, пре закључења оверених уговора, закључиле писани договор у коме је наведено да купопродајна цена

износи 870.000 евра, те је наведена динамика исплате ове цене, с тим што је утврђено да је тужени већ исплатио један део купопродајне цене пре закључења писаног договора, а у току поступка није било спорно да је тужени укупно исплатио тужиоцу 670.000 евра, а да је укупна купопродајна цена по закљученим овереним уговорима била 250.000 евра. Нижестепени судови нису на поуздан начин утврдили због чега су тужилац и тужени у овереним уговорима утврдили купопродајну цену у много мањем износу од договорених 870.000 евра и због чега је тужени исплатио 670.000 евра, иако је укупна уговорена купопродајна цена у уговорима била 250.000 евра. Према оцени Врховног касационог суда нижестепени судови нису дали довољан значај оваквом споразуму, односно договору парничних странака од 10.09.2003.године, како би се утврдила права воља уговорних страна приликом преговарања о купопродаји спорних непокретности која је трајала годину дана.

Такође, у поступку није поуздано утврђено да ли се спорних 200.000 евра за које тужилац тврди да му тужени није платио по договору од 10.09.2003. године односи на непокретност за коју тужени тврди да је његов купац, ГГ, купила непосредно од власника те непокретности и за то платила 200.000 евра.

Пошто правилност примене материјалног права није могла бити испитана јер нижестепени судови нису потпуно утврдили чињенично стање, ревизија тужиоца је усвојена, а нижестепене пресуде укинуте.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења и утврдити праву вољу тужиоца и туженог у погледу предмета купопродаје и висине купопродајне цене приликом закључења оверених уговора о купопродаји, писаног договора од 10.09.2003. године и преговора који су претходили писаном договору и закључењу оверених уговора и исплати новчаних изоса на име купопродаје непокретности који су предмет уговора, након чега ће првостепени суд поново одлучити о тужбеном захтеву.

С обзиром да одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора побијане пресуде су укинуте и у делу одлуке о трошковима поступка.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић