



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 772/2020
07.10.2020. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац, Драгане Маринковић, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., које заступа пуномоћник Светислав Јовановић, адвокат из ..., против туженог ВВ из села ... општина ..., кога заступа пуномоћник Владимир Павић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1615/2017 од 09.11.2017. године, у седници одржаној 07.10.2020. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1615/2017 од 09.11.2017. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1615/2017 од 09.11.2017. године и пресуда Основног суда у Бујановцу П 307/16 од 29.09.2016. године у делу којим је наложено туженом да на име дуга по основу продаје непокретности исплати тужиоцу АА износ од 6.475,00 евра и тужиоцу ББ износ од 15.634,80 евра са каматом по стопи Централне банке земаља Европске уније почев од 28.01.2014. године до коначне исплате све у динарској противвредности и у одлуци о трошковима поступка и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење у том делу.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бујановцу П 307/16 од 29.09.2016. године, ставом првим изреке наложено је туженом да на име дуга по основу продаје непокретности исплати тужиоцу АА износ од 6.475 евра и тужиоцу ББ износ од 15.634,80 евра по каматној стопи Централне банке земаља Европске уније почев од 01.05.2006. године до коначне исплате, а све у динарској противвредности по курсу по коме пословне банке откупљују наведену страну валуту на дан исплате. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка у износу од 381.428,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1615/2017 од 09.11.2017. године одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда изузев у делу става првог изреке у односу на период досуђене камате у ком делу је преиначена и на досуђене износе из става првог изреке, досуђена је камата почев од 28.01.2014.

године, док је тужбени захтев за исплату камате на досуђене износе тужиоцима почев од 01.05.2006. године до 28.01.2014. године, одбијен као неоснован.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио посебну ревизију због погрешне примене материјалног права са позивом на потребу разматрања правних питања у интересу равноправности грађана.

Према одредби члана 404. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ број 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). Према ставу 2. истог члана о дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

На основу овлашћења из члана 404. став 2. („Службени гласник РС“, број 72/11...55/14) ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да су испуњени услови за примену института изузетно дозвољене ревизије, узимајући у обзир врсту спора и садржину тражене судске заштите, начин пресуђења и разлоге које су нижестепени судови дали за своје одлуке, због потребе разматрања правних питања и уједначавања судске праксе у вези са правом на извршење уговора који не испуњава захтеве форме и примене правила о стицању без основа у том случају.

Због тога је на основу члана 404. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су наследили кп.бр. ... њива друге класе, површине 11198 м² уписана у ЛН бр. ... КО ... и то тужилац ББ идеални део од 17/25, а тужилац АА идеални део од 8/25. Између странака постигнут је усмени договор о продаји наведене парцеле, а дана 01.05.2005. године сачињена је признаница којом је тужилац ББ потврдио да је од туженог примио износ од 30.000,00 евра на име купљеног идеалног дела наведене катастарске парцеле, у којој се наводи да је њива продата за 6 евра по 1 м² и да је наведена сума примљена као капара за купљену њиву, док ће преостали део купопродајне цене тужени као купац платити приликом овере уговора о купопродаји код надлежног суда. Тужени је остао дужан тужиоцима по основу купопродаје парцеле 6.475,00 евра тужиоцу АА и 15.634,80 евра тужиоцу ББ, а наведену парцелу је продао трећем лицу. Према стању у катастру непокретности предметна парцела има површину од 10.858 м² и иста се води на име тужилаца.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев за исплату дуга по основу продаје непокретности са позивом на

одредбу члана 454. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) која се односи на појам уговора о продаји, док је другостепени суд прихватајући становиште првостепеног суда (осим у делу каматног периода), дао додатну аргументацију да је између странака постојао договор о продаји предметне парцеле, па иако између странака није настао пуноважан облигационо-правни однос, тужени је у обавези да тужиоцима накнади тражене износе у смислу одредбе члана 210. ЗОО, јер је наведену непокретност отуђио и иста се налази у државини трећих лица.

Изражено становиште нижестепених судова за сада се не може прихватити као правилно, јер је засновано на погрешној примени материјалног права.

Тужиоци су тужбеним захтевом тражили испуњење уговора о продаји непокретности, исплатом дела неисплаћене купопродајне цене, при чему је између странака постигнут усмени договор о продаји, а затим 01.05.2005. године сачињена признаница, којом је тужилац ББ потврдио да је примио 30.000,00 евра од туженог као капару, поводом продаје идеалног дела предметне парцеле за цену од 6 евра по 1 м², док ће преостали део купопродајне цене купац платити приликом овере уговора о купопродаји код надлежног суда.

Према Закону о облигационим односима, уговор који није закључен у прописаној форми нема правно дејство уколико из циља прописа којим је одређена форма не произилази што друго (члан 70. став 1.), што значи да сврха (циљ) прописа којим се одређује форма представља одлучујући критеријум у решавању питања недостатка потребне форме. Уговор о продаји непокретности мора бити закључен у писменој форми, под претњом ништавости (члан 455. како је гласио до измене у „Сл. гласник РС“ број 18/2020). Уговори о промету непокретности који су закључени у време важења ранијих закона о промету непокретности, у конкретном случају у време важења Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ број 42/98 и 111/2009), могу се конвалидирати уколико су испуњени услови за конвалидацију прописани тим законом, без обзира на време подношења тужбе. По одредби члана 4. тог закона, за конвалидацију уговора о промету непокретности који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, потребно је да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Прописи о форми уговора су императивне природе и сходно томе у парници у којој се тужбеним захтевом тражи извршење уговора коме недостаје форма потребно је оценити као претходно правно питање, да ли су испуњени услови за конвалидацију уговора, јер у супротном, правна последица ништавих уговора прописана у члану 104. ЗОО налаже обавезу уговорних страна да врате једна другој све оно што су примиле по основу таквог уговора. По одредби члана 210. ЗОО обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао.

Имајући у виду наведено, нижестепени судови због погрешне примене материјалног права нису утврдили чињенице релевантне за оцену да ли су испуњени услови за конвалидацију писмена сачињеног у форми признанице од 01.05.2005. године, да би се следом тога могла оценити основаност тужбеног захтева за извршење уговорне обавезе исплатом преосталог дела купопродајне цене. У супротном, уколико

је реч о ништавом уговору, онда по члану 104. ЗОО ако натурална реституција није могућа или се природа онога што је испуњено противи враћању, суд у том случају може обавезати саговораче на исплату новчане накнаде према ценама у време доношења судске одлуке (уколико закон што друго не одређује). Зато се изражено становиште другостепеног суда да иако између странака није настао пуноважан правни посао, постоји обавеза туженог да тужиоцима накнади тражене износе јер је предметну непокретност отуђио, за сада не може прихватити јер недостају чињенице о објективној немогућности враћања датог (да ли је предметна непокретност пуноважно отуђена трећем лицу) и о висини новчане накнаде у смислу цитиране законске одредбе. Како због погрешне примене материјалног права чињенично стање није правилно и потпуно утврђено, то су нижестепене пресуде морале бити укинуте.

Како одлука о трошковима поступка зависи од исхода одлуке о главној ствари, то је и она укинута.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду изнете примедбе и утврдити наведене битне чињенице, како би правилном применом материјалног права одлучио о тужбеном захтеву.

На основу члана 416. став 2. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић