



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 2830/05**  
**28.11.2006. godina**  
**Beograd**

## **U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Slobodana Spasića, predsednika veća, Nadežde Radević, Sonje Brkić, Spomenke Zarić i Snežane Andrejević, članova veća u pravnoj stvari tužioca Republičkog javnog pravobranioca u Beogradu, protiv tuženih "AA", čiji je zakonski zastupnik direktor AB, i BB, vlasnika "BV", koga zastupa BG, advokat, radi poništaja ugovora, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.br. 858/05 od 25.05.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 28.11.2006. godine doneo je

## **P R E S U D U**

Revizija tužioca izjavljena protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.br. 858/05 od 25.05.2005. godine ODBIJA SE, kao neosnovana.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Opštinskog suda u Kovinu P br. 20/02 od 10.03.2004. godine odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtev kojim je tužilac tražio da se poništi ugovor o prometu nepokretnosti zaključen između prvotuženog, kao prodavca i drugotuženog, kao kupca, koji ugovor je overen kod Opštinskog suda u Kovinu pod Ov.br. 2601/01 dana 24.08.2001. godine, kao i da se tuženi obavežu da tužiocu naknade troškove spora.

Presudom Okružnog suda u Pančevu Gž.br. 858/05 od 25.05.2005. godine odbijena je žalba tužioca kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđena.

Protiv navedene drugostepene presude tužilac je izjavio blagovremenu i dozvoljenu reviziju, pobijajući je zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pravilnost pobijane presude na osnovu člana 386. ZPP i utvrdio da revizija nije osnovana.

U sprovedenom postupku nema bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a nema ni povrede postupka iz člana 354. stav 1, u vezi člana 230. ZPP, na koju se ukazuje u reviziji.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, dana 24.08.2001. godine je pred Opštinskim sudom u Kovinu pod Ov.br. 2601/01 overen ugovor o kupoprodaji zaključen između prvotuženog, kao prodavca i drugotuženog kao kupca, koji ima za predmet poslovni prostor koji se sastoji od magacinskog i kancelarijskog prostora u ukupnoj površini od 118,88m<sup>2</sup>, a nalazi se u GG. Ovaj poslovni prostor prvotuženi je prodao drugotuženom neposrednom pogodbom, nakon bezuspešnog javnog oglasa za prikupljanje ponuda, za kupoprodajnu cenu od 70.000 DEM, po tržišnom kursu na dan zaključenja ugovora i uz obavezu drugotuženog, kao kupca, da snosi sve troškove kupoprodaje, uključujući i porez na promet. Saglasno toj obavezi, drugotuženi je 28.08.2001. godine podneo poresku prijavu za utvrđivanje poreza Republičkoj upravi javnih prihoda, Područnoj jedinici u Kovinu, koja je rešenjem br. 413-4/1823 od 16.11.2001. godine utvrdila porez na prenos apsolutnih prava i porez na neprijavljene prihode, po osnovu zaključenog ugovora, u ukupnom iznosu od 135.808,51 dinar, obračunatom prema poreskoj osnovici (tržišnoj vrednosti) u iznosu od 2.716.170,24 dinara. Na navedeno rešenje nije bilo žalbe, a drugotuženi je utvrđeni iznos poreza platio. Veštačenjem obavljenim u toku prvostepenog postupka, utvrđeno je da između ugovorene i tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti aktuelne na dan zaključenja ugovora, nije postojala nesrazmera.

Kod takvog činjeničnog stanja, pravilno su nižestepeni sudovi odbili tužbeni zahtev kao neosnovan.

Prema članu 17. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS" br. 42/98), Republički javni pravobranilac podneće tužbu za poništaj ugovora o prometu nepokretnosti ako je on zaključen suprotno uslovima propisanim u članu 13. ovog zakona.

Prema članu 13. stav 1. navedenog zakona, ugovor na osnovu koga pravno lice otuđuje nepokretnost iz državne ili društvene svojine, odnosno pribavlja nepokretnosti u državnu ili društvenu svojinu, poništiće se ukoliko je ugovorena cena u nesrazmeri sa prometnom vrednošću nepokretnosti u vreme zaključenja ugovora, na štetu državne odnosno društvene svojine. U stavu drugom istog člana regulisano je da se prometnom vrednošću nepokretnosti iz stava 1. smatra cena odgovarajuće nepokretnosti koja se postiže u slobodnom prometu u vreme zaključenja ugovora, u mestu gde se ta nepokretnost nalazi ili u njenoj bližoj okolini.

Za ovu vrstu spora merodavna je prometna vrednost koja se utvrđuje na način i pod uslovima predviđenim u

članu 13. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti. Obzirom na rezultate veštačenja obavljenog u skladu sa citiranim zakonskom odredbom nižestepene presude su pravilne i zakonite, pa se u reviziji neosnovano ukazuje na pogrešnu primenu materijalnog prava insistiranjem da kao tržišnu vrednost treba prihvatiti onu vrednost koja je utvrđena kao poreska osnovica u postupku utvrđenja poreza na prenos apsolutnih prava.

Utvrđenjem relevantnih činjenica za ocenu osnovanosti tužbenog zahteva veštačenjem, ne dira se u punovažnost rešenja o utvrđivanju poreza, pa su stoga neosnovani i revizijski navodi da to rešenje, budući da je konačno i pravnosnažno, kao javna isprava iz člana 230. ZPP ne može biti predmet ispitivanja u ovoj parnici, jer ono to nije ni bilo.

Imajući u vidu prednje, Vrhovni sud je primenom člana 393. ZPP odlučio kao u izreci.

Odredbe ranije važećeg Zakona o parničnom postupku primenjene su na osnovu člana 491. stav 4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04).

Predsednik veća - sudija,

Slobodan Spasić, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn