



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22044/2024
15.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца противтуженог МІЛА М COMMERCE доо из Кањиже, чији је законски заступник АА, а пуномоћник Милош Кравић, адвокат из ..., против туженог противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Дејан Чабаркапа адвокат из ..., ради утврђења и стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца - противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1632/23 од 16.05.2024. године, у седници одржаној 15.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца - противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1632/23 од 16.05.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог- противтужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Суботици П 45/22 од 27.02.2023. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев ради обавезивања туженог-противтужиоца да тужиоцу - противтуженом исплати 5.500.000,00 динара са законском затезном каматом од 04.01.2013. године до исплате. Ставом другим изреке, констатовано је да се тужбени захтев усваја, ставом трећим утврђено да је тужилац - противтужени на основу писаног уговора о купопродаји од 04.01.2013. године стекао право својине на непокретностима уписаним у ЛН .. КО ...: парцеле .. њива 4. класе, површине 6697 м2, потес/ улица ..., пољопривредно земљиште; парцеле број .., њива 4. класе површине 16.65 м2 потес/улица ... пољопривредно земљиште; парцеле број .. њива 4. класе површине 3386м2 потес/улица ... пољопривредно земљиште и парцеле .. њива 4. класе површине 2957 м2, потес/ улица ..., пољопривредно земљиште, те је тужени - противтужилац дужан трпети да се тужилац - противтужени на основу ове пресуде и по њеној правноснажности упише у катастру непокретности као власник предметних парцела у целисти. Ставом четвртим обавезан је тужилац - противтужени да туженом - противтужиоцу исплати 3.500.000,00 динара са законском затезном каматом од 01.04.2013. године па до исплате. Ставом петим изреке обавезан је тужилац-

противтужени да туженом- противтужиоцу накнади парничне трошкове од 636.350,00 динара, у случају доцње са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом шестим изреке утврђено је повлачење тужбе у делу у коме је постављен тужбени захтев ради раскида купопродајног уговора закљученог између парничних странака 04.01.2013. године.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1632/23 од 16.05.2024. године, ставом првим изреке жалба тужиоца је одбијена и пресуда Вишег суда у Суботици П 45/22 од 27.02.2023. године потврђена. Ставом другим изреке одбијени су захтеви странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац - противтужени је благовремено изјавио ревизију из свих законских разлога.

Тужени - противтужилац је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца - противтуженог није основана.

У поступку није утврђена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности. На друге битне повреде одредаба парничног поступка тужилац - противтужени се у ревизији није позвао.

Према утврђеном чињеничном стању дана 04.01.2013. године између туженог - противтужиоца као продавца и тужиоца - противтуженог као купца закључен је уговор о купопродаји катастарских парцела број .., .., .. и .. све уписане у ЛН .. КО ... за укупну купопродајну цену од 9.000.000,00 динара. Уговор је већ био сачињен када га је ВВ, супруг законског заступника тужиоца - противтуженог АА донео и тужени -- противтужилац га је потписао. За тужиоца - противтуженог уговор је потписао ВВ и оверио га печатом. Тужилац - противтужени је истог дана на рачун туженог - противтужиоца уплатио 5.500.000,00 динара. Уговор није оверен код надлежног суда, а тужени - противтужилац је ВВ показао земљиште и увео га у посед. Тужени - противтужилац се обраћао ВВ ради исплате преосталог дела купопродајне цене, који је стално обећавао исплату. У ту сврху је сачињен купопродајни уговор од 25.05.2015. године у коме су као предмет продаје наведене исте парцеле а као купопродајна цена износ од 2.640.000,00 динара. Као продавац у том уговору означен је тужени - противтужилац а купац је дужник тужиоца - противтуженог ДОО Imperijal Lux чији је заступник директор ГГ, коме је речено да је тужилац - противтужени већ у поседу тог земљишта, те да је део пара за то земљиште већ исплаћен. Уговор од 25.05.2015. године потписан од стране уговорних страна али није реализован. ДОО Imperijal Lux није извршио уплату износа од 2.640.000,00 динара туженом - противтужиоцу нити је ступио у посед земљишта, нити се његова обавеза према тужиоцу - противтуженом умањила за исти износ.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев којим је тужилац - противтужени тражио да се обавезе тужени - противтужилац на исплату износа од 5.500.000,00

динара са каматом, усвојио противтужбени захтев и утврдио да је тужилац - противтужени стекао право својине на непокретностима које су предмет спора на основу уговора о купопродаји од 04.01.2013. године, обавезао тужиоца - противтуженог да туженом - противтужиоцу исплати износ од 3.500.000,00 динара са каматом, са образложењем да према одредби члана 4. став 1. Закона о промету непокретности „Службени гласник РС“ бр. 4/98, 11/2009 који је био у примени за време закључења купопродајног уговора од 04.01.2013. године, испуњава услове за конвалидацију јер је извршен у претежном делу - исплаћен је већи део купопродајне цене и тужилац - противтужени је уведен у посед ове непокретности.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду налазећи да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање првостепени суд правилно применио материјално право.

По налажењу Врховног суда превилно су нижестепени судови применили материјално право.

Према Закону о промету непокретности који је важио у време закључења спорног уговора („Службени гласник РС“ број 42/98, 111/2009) у члану 4. било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, да потписи уговарачи морају бити оверени од стране суда. Према ставу 2. овог члана уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана не производе правно дејство али суд може да призна правно дејство у уговору о промету непокретности који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда под условом да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен примарни пропис.

У конкретном случају, према утврђеном чињеничном стању уговор који је предмет спора је закључен у писаном облику, потписан од стране уговорних страна купац (тужилац - противтужени) је исплатио претежни део уговорене цене и парцеле које су биле предмет продаје су му предате у државину. Чињеницу коју је тужилац - противтужени истицао и у жалби и која је цењена од стране другостепеног суда, да је повређено право прече куповине тужилац - противтужени није истицао током поступка, а другостепени суд је закључио да је протекао законски рок из члана 10. став 5. у вези члана 4. Закона о промету непокретности за поништај уговора због повреде права прече куповине.

Неосновани су наводи тужиоца - противтуженог у ревизији да приложени купопродајни уговор који се налази у спису предмета представља факс документ који не садржи потпис уговорних страна и на предметном уговору нема потписа тужиоца - противтуженог и да тужени - противтужилац није уведен у посед непокретности јер ВВ, супруг законског заступника тужиоца - противтуженог, није законски заступник, нити има овлашћење за улазак у посед, те да уговор који је предмет спора није испуњен у претежном делу јер је исплаћено 61,1% купопродајне због чега нису испуњени услови за конвалидацију уговора.

Уговор о промету непокретности је испуњен у целини или претежном делу ако су обавезе обе уговорне стране испуњене у целини или претежном делу, с обзиром да се ради о двостраном, теретном уговору који, према члану 454. став 1. ЗОО, истовремено обавезује како продавца да на купца пренесе право својине на продатој ствари и да ствар преда у државину, тако и купца да плати цену у новцу и преузме ствар, пошто је обавеза једне стране основ обавезе другог уговарача.

У конкретном случају ревидент је тај који је већ сачињен уговор донео туженом - противтужиоцу на потпис, и чији се печат налази на уговору. У посед купљених катастарских парцела је уведен супруг законског заступника тужиоца - противтуженог, који је и потписао уговор уз знање законског заступника. Тужени - противтужилац је своју уговорну обавезу испунио у целости - предао је у посед катастарске парцеле лицу које је у име тужиоца - противтуженог потписало уговор, па се по налажењу Врховног суда не може позивати на сопствене радње за које сада тврди да представљају недостатке због којих уговор није извршен.

Пошто је у току поступка утврђено да је тужилац - противтужени власник катастарских парцела који су предмет уговора који је конвалидиран, то је правилна и одлука нижестепених судова којом је обавезан тужилац - противтужени да туженом - противтужиоцу исплати преостали износ купопродајне цене од 3.500.000,00 динара са законском затезном каматом, а одбијен тужбени захтев којим је тужилац - противтужени тражио да се обавезе тужени - противтужилац на повраћај износа од 5.500,00 динара датог на име купопродајне цене из уговора који је предмет спора.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Одбијен је захтев туженог - противтужиоца за састав одговора на ревизију с обзиром да ти трошкови нису били потребни ради вођења парнице због чега је на основу одредбе члана 154. став 1. и 165. став 1 ЗПП одлучено као у изреци.

Председник већа - судија

Бранка Дражић,с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић