



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4845/2020
21.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

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 ..., чији је пуномоћник Драган Милошевић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Драган Балабан, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужиоца и туженог изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6667/19 од 13.05.2020. године, у седници већа одржаној дана 21.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6667/19 од 13.05.2020. године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ, као недозвољена, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6667/19 од 13.05.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Панчеву, Судска јединица у Ковачици П 955/17 од 31.05.2019. године, утврђено је да је тужилац стекао право својине на непокретности топ.број .. њива 5, савијутак ливаде у површини 2х 12ари 14м2, уписане у листу непокретности број .. КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи да се тужилац упише као власник на основу ове пресуде и обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 244.200,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6667/19 од 13.05.2020. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тако што је одбијен тужбени захтев у целости и обавезан тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 116.250,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 17.000,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, странке су благовремено изјавиле ревизију, и то тужилац побијајући је у целости, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, а тужени побијајући је у делу о трошковима поступка због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. и члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У ревизији тужиоца се указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из тачке 12. истог члана која, у смислу члана 407. став 1. ЗПП, не може бити ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је родитељима туженог, ВВ и ГГ, у три наврата позајмио износ од укупно 6.500 немачких марака, последњи пут 2002. – 2003. године. С обзиром да дуг нису могли да врате, договорили су се да отац туженог тужиоцу уместо враћања позајмице, преда парцелу број .. КО ... површине 1х 12 ари. Након што је тужилац туженом исплатио износ од 2.200 евра, тужилац је вратио добијену парцелу оцу туженог, који је тужиоцу 2007. – 2008. године предао другу већу парцелу, на којој су право сусвојине имали родитељи туженог са једнаким уделитема, и то парцелу број .. КО ..., површине 2х 12ари 14м2, уписане у лист непокретности .. КО Исплатом износа од 6.500 немачких марака родитељима туженог, а потом и износа од 2.200 евра туженом, тужилац је исплатио купопродајну цену за парцелу .., која је усмено уговорена. Писани уговор, чији нацрт је саставио адвокат Живојин Матејић, ангажован од стране тужиоца, није потписан нити оверен. Тужилац је у поседу парцеле број .. КО ..., од када му је парцелу предао отац туженог. Тужени је правни следбеник ВВ и ГГ, као њихов наследник и од тужиоца је тражио писменим актом од 23.02.2015. године да престане да обрађује парцелу.

Код тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев, сматрајући да иако тужилац приликом предаје 6.500 немачких марака родитељима туженог није имао намеру да купи парцелу, та намера је произашла из каснијих околности. Како је исплаћена купопродајна цена и парцела предата, извршена је фактичка купопродаја, због чега је према становишту првостепеног суда тужилац стекао право својине на овој парцели применом одредби члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, као и чланова 17, 26, 46, 51. и 73. Закона о облигационим односима, те члана 4. тада важећег Закона о промету непокретности.

Међутим, другостепени суд је утврдио да првостепени суд није правилно применуо одредбу члана 4. Закона о промету непокретности који је био на снази у време када је према чињеничном утврђењу предата тужиоцу парцела која је предмет захтева од стране оца туженог и исплаћена купопродајна цена у потпуности.

Одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 42/98 и 111/2009), прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда. Према ставу 2, уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана не производе правно дејство. Ставом 3. истог члана, прописано је да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарачи 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 принудни пропис.

Уговор о промету непокретности, какав је и уговор о купопродаји, строго је формални уговор, јер закон за његову пуноважност прописује обавезну писмену форму на одређеној исправи, без обзира на који начин и којим средствима је садржина уговора забележена, као и оверу потписа уговарача. Од ове строге форме могуће је одступање само изузетно под условима прописаним чланом 4. став 3. наведеног Закона.

Из наведеног произлази да је конвалидација уговора о промету непокретности могућа само у случају писменог уговора, кога између тужиоца као купца и оца туженог као продавца нема, већ постоји само нацрт уговора сачињен од стране адвоката, који нису потписали уговарачи – тужилац, као купац и отац туженог, као продавац.

Према становишту Врховног касационог суда, признавање правног дејства евентуално сачињеном усменом споразуму о промету непокретности није могуће, због чега је правилан став другостепеног суда да тужилац није могао стећи право својине на предметној парцели по основу правног посла, а у смислу члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. Из тих разлога неосновани су ревизијски наводи у погледу примене члана 73. Закона о облигационим односима којим је прописано да се уговор за чије се закључење захтева писмена форма сматра пуноважним иако није закључен у тој форми ако су уговорне стране извршиле, у целини или у претежном делу, обавезе које из њега настају, осим ако из циља због кога је форма прописана очигледно не произлази што друго. Правилан је став другостепеног суда да се усмено закључен уговор не може конвалидовати, што произлази из члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, који је *lex specialis* у односу на Закон о облигационим односима (*lex specialis derogat legi generali*).

Због наведеног, Врховни касациони суд је применом одредбе члана 414. ЗПП донео одлуку као у ставу првом изреке.

Испитујући дозвољеност ревизије у смислу члана 410. став 2. тачка 5. у вези члана 420. став 6. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да ревизија туженог није дозвољена.

Ревизијом туженог побија се решење о трошковима поступка. Одредбом члана 420. став 1. ЗПП, прописано је да се ревизија може изјавити и против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно завршен, али применом става 2. истог члана, ревизија против решења није дозвољена у споровима у којима не би била дозвољена ревизија против правноснажне пресуде, што значи да је условљена граничном вредношћу за изјављивање ревизије, прописано чланом 403. став 3. ЗПП.

Када је за изјављивање ревизије меродавна вредност предмета спора, на основу члана 28. став 1. ЗПП, узима се само вредност главног дуга, док се према ставу 2. истог члана, камата, уговорна казна и остала споредна тражења, као и парнични трошкови не узимају у обзир ако не чине главни дуг.

Имајући ово у виду, као и да је у конкретном случају ревизија туженог изјављена против решења којим је одлучено о споредном тражењу туженог, које не чини његово главно потраживање, то је и ревизија недозвољена.

На основу изнетог, применом члана 413. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић