



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 9017/2021**  
**12.10.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Душан Вјештица, адвокат из ..., против туженог „Projekt Immobile“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Вера Ачански, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3036/20 од 02.04.2021. године, у седници одржаној 12.10.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиле, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3036/20 од 02.04.2021. године.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 16663/14 од 22.10.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се тужени обавезе да јој на име накнаде штете исплати износ од 52.270,00 евра са каматом по каматној стопи коју прописује Европска централна банка на главне операције за рефинансирање увећане за осам процентних поена, почев од дана плаћања 30.06.2008. године па до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, као неоснован. Ставом другим изреке, тужилца је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 285.000,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 3036/20 од 02.04.2021. године, одбио као неосновану жалбу тужиле и потврдио пресуду Првог основног суда у Београду П 16663/14 од 22.10.2019. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилца је изјавила благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У 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, а ни друге битне повреде прописане одредбом члана 407. став 1. тач. 2. и 3. истог Закона на које тужилца у ревизији неосновано указује. Битна повреда одредаба парничног поступка прописана одредбом члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, на коју тужилца такође у ревизији указује, није разлог због ког се ревизија може да изјави, на основу одредбе члана 407. став 1. тачка 2. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је са извођачем радова „J&Gradnja“ из Београда, закључио уговор о грађењу који за предмет има изградњу стамбеног објекта на КП .. к.о. ..., а којим се извођач радова обавезао да радове изведе својом радном снагом, грађевинским материјалом и преко својих копераната. Чланом 4. Уговора, уговорено је да су се наручилац (тужени) и извођач, у складу са добрим пословним обичајима, договорили да ће извођач извести све радове из члана 3. тог Уговора, а да ће наручилац, као накнаду за услуге извођења грађевинско-занатских радова, дати извођачу право да располаже (отуђи, компензује и прода), без посебне сагласности наручиоца, стамбене јединице које су наведене у члану 4 уговора, а међу којима је означен и стан број .. на ... спрату по структури двособан, укупне површине 47,52м<sup>2</sup>. У члану 5. Уговора предвиђено је да извођач може да располаже стамбеним јединицама из члана 4. тог Уговора на следећи начин: стамбеним јединицама у укупној површини од 150м<sup>2</sup>, одмах по закључењу уговора; стамбеним јединицама укупне површине од још 100м<sup>2</sup> кад заврши и преда наручиоцу гаражу, ниско приземље, плочу изнад тог приземља, све у грубим радовима: стамбеним јединицама укупне површине 100м<sup>2</sup> када стави објекат под кров и доврши све грубе грађевинске радове са спољном столаријом и завршеном фасадом; стамбеним јединицама укупне површине од 217м<sup>2</sup>, када доведе објекат до сиве фазе, а преосталим стамбеним јединицама у површини од 83м<sup>2</sup>, када преда потпуно завршени објекат у складу са тим уговором. У истом члану је предвиђено да се наручилац обавезује да извођачу преда потврду да је стан исплаћен у целости за поједину стамбену јединицу у складу са динамиком извршења обавеза извођења одређених претходним ставом, а да ће наручилац потврду предати у оквиру оних стамбених јединица које одреди извођач за унапред одређену укупну квадратуру. Власник фирме „J&Gradnja“ из Београда, од туженог је тражио сагласност за само два стана, стан број 1 и стан број 16, али не и за продат тужилци, стан број .. Тужилца је уговор о купопродаји стана број .. на ... спрату објекта који се налази на КП .. к.о. ..., у улици ... број .., закључила са продавцем „J&Gradnja“ д.о.о. из Београда и испунила своју уговорну обавезу тако што је продавцу исплатила купопродајну цену од 52.270 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Против оптужених ББ и ВВ подигнута је оптужница Кт 237/09 од 11.11.2011. године, јер су у временском периоду од марта месеца 2008. до јануара месеца 2009. године, у више наврата у Београду у улици ... бр. .., као директори предузећа „J&Gradnja“ приликом продаје станова у изградњи на локацији у улици ... бр. .., који су њиховом предузећу, као извођачу радова, припали по основу уговора о грађењу закљученог 12.12.2007. године са предузећем „Projekt Immobile“ д.о.о. Београда и то станова 1, 3, 6, 8, 11, 13, 16, 17, 19, 20, 22. и 23, лажним приказивањем чињеница довели у заблуду оштећене који су се јавили на оглас за куповину предметних станова, а прикривајући чињеницу да су предметни станови већ продати другим лицима и то више пута, тиме их наводили да им, на штету своје имовине, а након овере и

закључења уговора исплате уговорену цену у потпуности или делимично, да би потом одржавали оштећене у заблуди да ће уговори бити реализовани и да су радови на предметној локацији привремено обустављени, да би децембра 2008. године била обустављена даља градња на предметним објектима, а оптужени постали недоступни у јануару 2009. године, све у намери да прибаве себи противправну имовинску корист па је тако стан број ..., површине 47,52м<sup>2</sup> продат четири пута и то: оштећенима ГГ, тужиљи АА, ДД и ЋЋ, чиме је окривљени ББ извршио једно продужено дело преваре, а окривљени ВВ једно продужено кривично дело превара помагањем. Пред јавним извршитељем Александром Трешњев вођен је поступак спровођења извршења по предлогу извршног повериоца „Копаоник“ а.д. Београд против извршног дужника „Projekt Immobile“ д.о.о. Београд, на основу решења Привредног суда у Београду ИИВ 189/14 од 24.02.2014. године, па је закључком јавног извршитеља од 24.11.2017. године, одређена продаја непокретности дужника непосредном погодбом, на основу споразума о продаји закљученог између извршног повериоца и извршног дужника, које се, између осталог, односи и на стан број .. на ... спрату зграде у улици ... број .. у Београду. Уговор о продаји непосредном погодбом ИИВ 29/14 од 27.11.2017. године закључен је између јавног извршитеља и купца ЕЕ, а предмет тог уговора је, између осталих станова, и стан број .., који је купцу предат закључком од 11.12.2017. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, по оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилно закључили да тужени није пасивно легитимисан да тужиљи врати износ купопродајне цене предметног стана од 52.270 евра, са припадајућом каматом и тужбени захтев тужиље одбили.

Одредбом члана 509. Закона о облигационим односима, прописано је кад се покаже да треће лице полаже неко право на ствар, купац је дужан обавестити продавца о томе изузев када је то продавцу већ познато и позвати га да у разумном року ослободи ствар од права или претензије трећег лица или, кад су предмет уговора ствари одређене по роду, да му испоручи другу ствар без правног недостатка. Санкција правних недостатака прописана је одредбом члана 510. истог Закона тако што ако продавац не поступи по захтеву купца у случају одузимања ствари од купца, уговор се раскида по самом закону, а у случају умањења или ограничења купчевог права, купац може по свом избору раскинути уговор или захтевати сразмерно снижење цене (став 1). Ако продавац не удовољи купчевом праву да у разумном року ослободи ствар од права или претензија трећег, купац може раскинути уговор ако се због тога његова сврха не може остварити (став 2). Дејство раскида прописано је одредбом члана 132. став 1. Закона о облигационим односима, тако што раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. Ако је једна страна извршила уговор потпуно или делимично има право да јој се врати оно што је дала (став 2).

У конкретном случају, стан који је тужиља купила од продавца „J&Gradnja“ д.о.о. продат је у извршном поступку, закључком јавног извршитеља од 24.11.2017. године што значи да тужиља није стекла власништво на том стану па се сврха купопродајног уговора не може да оствари. Пошто је тужиља износ који је предмет овог спора од 52.270 евра у динарској противвредности, исплатила продавцу J&Gradnja“ д.о.о. Београд, на основу уговора о купопродаји стана од 30.06.2008. године, следи да је продавац дужан да тај износ тужиљи врати. Тужени није у било каквом

правном односу са тужиљом у погледу исплате предметног новчаног износа купопродајне цене па су нижестепени судови правилно закључили да он није пасивно легитимисан у овој парници.

Неосновани су наводи ревизије тужиље да је она стекла право ванкњижне својине правним послом на основу одредбе члана 20. Закона о основама својинскоправних односа. Предмет овог спора није утврђење права власништва тужиље већ враћања износа купопродајне цене, а тужиља свакако не би имала право на истицање захтева за враћање купопродајне цене за случај да је стекла право власништва на стану за чију куповину је предметни новчани износ исплатила продавцу.

Неосновани су наводи ревизије тужиље да је тужени пасивно легитимисан због чињенице да је са извођачем, који је извео градњу, закључио уговор и на основу изведених радова продао тужиљи стан, те да је тужени затим преузео зграду у затеченом стању, правном и стварном. Супротно томе, предмет овог спора је враћање купопродајне цене, као санкција правних недостатака уговора о купопродаји који је тужиља закључила са трећим лицем коме је предметни новчани износ и исплатила, што значи да тужени није пасивно легитимисан да испуни обавезу која је предмет овог спора, па тужиља неосновано указује на погрешну примену материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић