



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 6114/2021  
30.06.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бисерке Живановић, председника већа, Споменке Зарић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Раде Затезало, адвокат из ..., против тужене Републике Србије - Министарство одбране – Војнограђевински центар „Београд“, коју заступа Војно правобранилаштво, Одељење у Нишу, ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1433/21 од 15.07.2021. године, у седници већа одржаној 30.06.2022. године, донео је:

**ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1433/21 од 15.07.2021. године, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Нишу П 1902/20 од 20.10.2020. године.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужена да на име трошкова ревизијског поступка исплати тужиоцу износ од 108.025,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Нишу П 1902/20 од 20.10.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и обавезана тужена да на име враћања разлике због више исплаћене уговорне цене исплати тужиоцу износ од 410.266,83 динара са законском затезном каматом од 11.07.2012. године до исплате, у року од 15 дана. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 130.010,00 динара са припадајућом каматом, у року од 15 дана по пријему пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1433/21 од 15.07.2021. године преиначена је првостепена пресуда, тако што је одбијен тужбени захтев да се тужена обавезе да на име враћања разлика због више исплаћене уговорне цене тужиоцу исплати износ од 410.266,83 динара са законском затезном каматом од 11.07.2012. године до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП, у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП, и утврдио да је ревизија основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, између странака је закључен уговор о откупу стана 11.07.2012. године, и то за стан број ... у улици ...број ... у ..., у поткровљу, површине 76 м<sup>2</sup>, који се налази на кп. бр. .../... КО ... – ..., а који је тужилац претходно користио у својству носиоца станарског права – закупца. Према члану 2. закљученог уговора о откупу стана, уговорне стране су сагласне да уговорна цена стана на дан 27.02.2012. године износи 2.621.149,00 динара, која је утврђена после прописаних умањења, према обрачуну откупне и уговорне цене стана сачињене од стране туженог. На основу налаза и мишљења вештака економско – финансијске струке, на који странке нису имале примедба, утврђено је да тужена није доследно применила начин бодовања прописан Упутством о начину утврђивања откупне цене стана, те да је тужиоцу обрачунала већу откупну цену за износ од 410.266,83 динара. Тужиоцу је обрачуната и наплаћена цена у висини од 2.621.149,00 динара, а требало је да откупна цена износи 2.210.882,32 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев с позивом на одредбу члана 463. Закона о облигационим односима. Према становишту другостепеног суда, околност да се тужена у тренутку формирања цене није доследно придржавала Упутства о начину утврђивања уговорне цене стана није правно релевантна, јер уговорна цена стана представља резултат споразума странака и аутономије воље две равноправне уговорне стране, па нема места примени одредбе члана 463. ЗОО.

Основано се ревизијом тужиоца указује да је другостепена пресуда донета погрешном применом материјалног права.

Уговор јесте израз сагласних воља уговорних страна и закључен је кад су се оне сагласиле о битним састојцима уговора, а за уговор о продаји (откупу) стана цена свакако представља битан елемент уговора. Код откупа стана, цена се не формира слободно на тржишту, већ је њена висина прописана одређеним правилима, садржаним у Упутству о начину утврђивања откупне цене стана („Службени гласник РС“, бр.52/92...), као подзаконског акта који прописује критеријуме и мерила за утврђивање висине откупне цене стана. Према члану 463. Закона о облигационим односима, на који се основано позвао првостепени суд, када је уговорена већа цена од оне коју је за одређену врсту ствари прописао надлежни орган, купац дугује само износ прописане цене, а ако је већ исплатио уговорену цену, а што је овде случај, има право захтевати да му се врати разлика. Како је првостепени суд одредио вештачење на околност висине откупне цене стана према наведеном подзаконском акту и како на налаз и мишљење вештака странке у току поступка нису имале примедба и нису га оспоравале, то је правилно првостепени суд обавезао тужену да тужиоцу исплати износ утврђене

разлике између прописане и уговорене исплаћене цене. Стога је на основу одредбе члана 416. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд одлучио као у изреци.

О трошковима парничног поступка одлучено је применом члана 165. став 2. ЗПП, а тужиоцу досуђени и трошкови судске таксе за ревизију у износу од 36.010,00 динара и одлуку по ревизији у износу од 54.015,00 динара, као и трошкови састава ревизије од стране адвоката у износу од 18.000,00 динара, све у укупном износу од 108.025,00 динара, према одговарајућим ТТ и АТ.

**Председник већа - судија  
Бисерка Живановић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић