



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 2226/2021  
29.03.2023. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиља АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Бошко М. Ковачевић, адвокат из ..., против тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ из Новог Сада, чији је пуномоћник Милан Орловић, адвокат из ..., ради исплате и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2867/20 од 23.12.2020. године, у седници већа одржаној 29.03.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2867/20 од 23.12.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 628/18 од 05.10.2020. године, обавезана је тужена да исплати тужиљама износ од 26.250 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања са домицилном каматом на овај износ од 26.02.2009. године до 24.12.2012. године и законском затезном каматом на наведени износ од 25.12.2012. године до исплате, на име накнаде материјалне штете и по истом основу, за период од марта 2009. године закључно са децембром 2017. године, динарску противвредност износа од по 150 евра за сваки месец наведеног периода са домицилном односно законском затезном каматом од доспећа сваког износа до исплате, на начин одређен у изреци; одбијен је тужбени захтев тужиља у делу којим је тражена исплата домицилне камате на износе накнаде материјалне штете у динарској противвредности од по 150 евра, за период од фебруара до новембра 2010. године; и тужена је обавезана да исплати тужиљама износ од 374.796,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, на име трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2867/20 од 23.12.2020. године, ставом првим изреке делимично је преиначена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 626/18 од 05.10.2020. године у усвајајућем делу, тако што је одбијен тужбени захтев за накнаду материјалне штете у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са припадајућом каматом и то износа од по 150 евра, за период од марта 2009. године закључно са септембром 2009. године, док је ставом другим у преосталом усвајајућем делу тужбеног захтева и делу којим је

одлучено о трошковима парничног поступка, жалба тужене одбијена и првостепена пресуда потврђена. Ставом трећим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...18/20), Врховни касациони суд је нашао да ревизија 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена као продавац и тужиле АА, као купац и ББ као доживотни плодуживалац и купац, закључили су предуговор о купопродаји стана у изградњи дана 08.12.2007. године. Тим предуговором продавац као инвеститор упознаје купце да припрема изградњу стамбеног објекта у Новом Саду, у улици ..., на парцели бр. ..., те да неопозиво и бестеретно продаје купцу некретнину у изградњи на наведеној локацији – једнособан стан у приземљу, ознаке Ц2, површине 35м2. Уговорне стране су уговориле купопродајну цену 26.250 евра у динарској противвредности, односно динарску противвредност 750 евра по 1м2. Наведено је да на дан закључења уговора купац исплаћује продавцу део купопродајне цене од 18.000 евра, док ће преостали износ цене 8.250 евра плаћати по следећој динамици: 3.000 евра приликом почетка извођења радова, 3.000 евра по изградњи крова и 2.250 евра приликом примопредаје поседа непокретности по сиситему „кључ у руке“, све у динарској противвредности. Уговорне стране су уговориле да ће главни купопродајни уговор накнадно бити закључен у законом прописаној форми по међусобном договору. Уговором је одређено да купац ступа у посед непокретности најкасније до 31.12.2008. године, уз толеранцију 60 дана кашњења у предаји поседа. У случају прекорачења тог рока, продавац ће бити у обавези да плаћа купцу месечно динарску противвредност од 150 евра на име кашњења у предаји поседа почев од 01.03.2009. године до предаје поседа. Тужиле АА је исплатила преостали део купопродајне цене од 8.250 евра туженој дана 26.02.2009. године. Уговорне стране су закључиле анекс уговора о купопродаји некретнине у изградњи 16.07.2009. године. По том анексу предмет је стан означен као Ц5 површине 37,63м2, а тужиле су се обавезале да поред уговорене цене, плате додаток 1.972,50 евра продавцу по систему „кључ у руке“. Наведени увећани износ тужиле нису платиле туженој, а тужена никада није извршила обавезу изградње и предаје стана. Утврђено је да је просечна месена закупнина за стан површине 37,63м на истој локацији као и стан који је предмет уговора, за период од марта 2009. године до децембра 2017. године, износила 150 евра.

По оцени Врховног касационог суда правилно је у побијаним нижестепеним пресудама примењено материјално право, када је по правилима о уговорној одговорности, тужена обавезана да тужилама накнади штету насталу раскидом уговора, у висини уговорене цене градње стана са каматом од пријема исплате, као и у вредности месечне закупнине за стан истих карактеристика, за период од доспелости обавезе предаје стана, па до дана подношења тужбе, са припадајућом каматом.

Другостепени суд је дао јасне, потпуне и правилне разлоге које ревизијски суд прихвата, па су неосновани супротни наводе ревизије.

У овом случају парничне странке као уговорне стране закључиле су предуговор о купопродаји непокретности, који садржи све елементе уговора о грађењу, у смислу одредбе члана 630. ст. 1. и 2. Закона о облигационим односима. Тим одредбама је прописано да је уговор о грађењу уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно да на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену и да уговор о грађењу мора бити закључен у писаној форми. Тужена се уговором закљученим у писаној форми обавезала да тужилама сагради стан на одређеној парцели најкасније до 31.12.2008. године, уз рок толеранције од још 60 дана, док су се тужиле као наручиоци радова обавезале да за изведене радове плате цену која по уговору и анексу истог износи 28.222,25 евра и своју уговорну обавезу тужиле су испуниле (осим исплате 1.972,50 евра по анексу). Будући да се ради о двострано обавезном уговору, да је рок испуњења обавезе битан састојак уговора и да тужена своју уговорну обавезу није испунила у уговореном року, на основу члана 125. став 1. ЗОО, уговор се раскида по самом закону. С обзиром на изложено, тужена има обавезу накнаде штете настале услед раскида у вредности новчаног износа који је од тужила примила на име цене за уговорене радове, применом одредаба члана 132. ст. 1 и 5. наведеног закона. По истим одредбама, тужена одговара и за насталу материјалну штету у висини вредности закупнине стана истих својства као стан који је предмет уговора, за период од 15.09.2009. године када је уговор раскинут, па до подношења тужбе у овом спору. До раскида уговора дошло је кривицом тужене, јер услед неиспуњења уговорне обавезе тужиле нису могле да ступе у посед стана због чега трпе штету у виду трошкова закупнине.

Неприхватљив је став ревидента да је стварна воља уговорних страна била да закључе уговор о купопродаји, да настали спорни однос не треба решавати само по Закону о облигационим односима, већ у контексту Закона о планирању и изградњи, по коме тужиле не могу имати правни положај инвеститора, а тужена правни положај извођача радова. Не може се прихватити ни став који тужена истиче и сада у ревизији, да су парничне странке као уговорне стране закључиле само предуговор о купопродаји, који је апсолутно ништав из разлога недостатка законом прописане обавезне форме и да је наступила застарелост потраживања. Овакво тумачење супротно је Закону о облигационим односима, општим начелима одштетног права и очигледно усмерено на избегавање уговорне одговорности. Правилна је оцена другостепеног суда да обе тужиле имају правни положај наручиоца радова, јер су заједничким средствима финансирале и исплатиле цену градње, при чему је без утицаја то што је уговор очито формално именован као предуговор о купопродаји и што је цену исплатила тужила првог реда. На правну природу уговора утиче и чињеница да предмет уговора у тренутку настанка истог не постоји, да би се могло говорити о уговору о купопродаји, већ да је обавеза тужене била управо да стан одређених карактеристика изгради на одређеној локацији, што је утврђено сагласном вољом уговорних страна, а што одговара садржини уговора о грађењу. Како је реч о уговору о грађењу, без утицаја на његову правну важност је што исти није оверен. Не ради се формалном уговору у смислу овере, нити тужиле на основу истог траже упис својине, већ о правном послу из кога је настало основано потраживање тужила. Такође, имајући у виду да је обавеза из уговора настала – доспела 14.09.2009. године, од када

тече рок застарелости потраживања од 10 година, у смислу члана 361. став 2. ЗОО, правилна је оцена другостепеног суда да у време подношења тужбе 17.01.2018. године, застарелост потраживања није наступила.

Како се садржином ревизијских навода не доводи у сумњу законитост и правилног побијане пресуде, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија  
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправака  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић