



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 892/2023**  
**14.09.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца INTEGRAL SH.P.K. из Приштине, ул. Краснићи Ахмета бб (МБ 810488371), кога у ревизијском поступку заступа пуномоћник Александар Б. Стошић, адвокат из ..., против туженог Стечајна маса ИНВЕСТБАНКА АД из Београда, ул. Сремска бр. 3-5, (МБ 27009468), ради раскида уговора и повраћаја датог-вредност спора 859.208,00 еура, решавајући по ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр.7348/21 од 19.01.2023, у седници већа одржаној дана 14.09.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 7348/21 од 19.01.2023 године.

## **Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду П 162/20 од 10.06.2021. године у ставу I изреке, је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд раскине уговор о купопродаји непокретности који је закључен између тужиоца као купца и туженог као продавца и оверен пред Првим општинским судом под бројем Ов 6547/09 дана 25.05.2009. године чији је предмет пословни простор у Приштини у ул. УЦК (бивша улица краља Милутина) бр. 2, површине 814 м<sup>2</sup>, а ставом II изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд раскине уговор о купопродаји непокретности-пословног простора у Приштини у ул. Видовданска бр. 4, површине 95,91 м<sup>2</sup> закључен између тужиоца у својству купца и туженог као продавца и оверен пред Првим општинским судом у Београду под бројем Ов 6547/09 дана 25.05.2009. године. Ставом III изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да му на име примљеног износа купопродајне цене исплати износ од 859.208,00 еура са законском затезном каматом која се утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке увећано за 8 процентних поена почев од доношења пресуде до исплате, а ставом IV изреке је тужилац обавезан да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 195.000,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 7348/21 од 19.01.2023 године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 162/20 од 10.06.2021. године.

Против пресуде Привредног апелационог суда Пж 7348/21 од 19.01.2023. године, тужилац преко пуномоћника из реда адвоката је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку учињених у поступку пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права.

Одговор на ревизију није поднет.

Врховни суд је испитао побјану другостепену пресуду у складу са одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 од 28.09.2011...са изменама.) и закључио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде 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, нити битне повреде из тачке 1. овог члана на које се неосновано ревидент позива. Другостепени суд је ценио све релевантне жалбене наводе и дао јасне разлоге за доношење побијане одлуке.

Према чињеничном стању које није било спорно између странака, дана 19.04.2006. године је између тужиоца у својству купца и правног претходника туженог у својству продавца закључен Уговор о купопродаји непокретности - пословног простора у Приштини површине 814 м<sup>2</sup> у ул. УЦК бр. 2 (са ранијим називом ул. ЈНА, а потом Улица краља Милутина бр. 2). Чланом 3. овог Уговора су уговорне стране утврдиле купопродајну цену у износу од 791.208,00 еура коју ће купац да уплати на рачун продавца према инструкцијама за плаћање у року од 30 дана од дана потписивања уговора о купопродаји непокретности. Чланом 1. овог Уговора уговорне стране сагласно утврђују да је продавац ванкњижни власник предметне непокретности, да је право власништва стекао уговором о купопродаји непокретности од 09.01.1973. године између Предузећа „Технокомерц“ из Љубљане и Југословенске инвестиционе банке Београд, да је тужени (продавац) правни следбеник наведене Југословенске инвестиционе банке Београд на основу уверења Трговинског суда у Београду Фи бр. 2665/02 од 23.03.2002. године, а да се продаја обавља на основу сагласности одбора поверилаца продавца од 28.03.2006. године и решења стечајног већа Ст 10/02 од 04.04.2006. године. Наведени уговор је пред Првим општинским судом у Београду оверен под бројем Ов 6180/06 од 19.04.2006. године.

Између истих странака је дана 25.05.2009. године закључен Уговор о купопродаји непокретности и то пословног простора у Приштини у ул. Видовданска бр. 4 површине 95,91 м<sup>2</sup> за (члан 3. Уговора) утврђену купопродајну цену у износу од 68.000,00 еура. Чланом 1. овог Уговора се сагласно констатује да је продавац ванкњижни власник предметне непокретности уписане у поседовни лист бр. 7264 парцеле 7716/2 КО Приштина коју је стекао на основу Уговора о преносу права коришћења дела пословне зграде уз накнаду овереног дана 13.04.1978. године код Општинског суда у Приштини, да је на основу уверења Трговинског суда у Београду Фи бр. 2665/02 од 23.03.2002. године констатовано да је продавац правни следбеник раније Југословенске инвестиционе банке Београд, а да је за продају дата сагласност одбора поверилаца продавца од 27.04.2009. године и стечајног већа Трговинског суда у Београду Ст 10/02 од 05.05.2009. године. Чланом 4. овог Уговора се купац обавезује да износ дефинисане купопродајне цене из члана 3. овог Уговора уплати на рачун продавца према инструкцијама за плаћање које се

достављају и које представљају саставни део уговора. Наведени уговор је пред Првим општинским судом у Београду оверен под бројем Ов 6547/09 дана 25.05.2009. године.

Чланом 6. наведених уговора о купопродаји се „продавац обавезује да одмах након што купац измири своје обавезе на начин утврђен чланом 4. овог Уговора, односно исплати купопродајну цену, изда купцу потврду о исплати купопродајне цене, као и сагласност за укњижбу у земљишним и другим јавним књигама у којима се уписује право својине (клаузула интабуланди)“.

Чланом 7. овог Уговора „уговорне стране сагласно констатују да је купац упознат да се предметна непокретност од 1999. године користи од стране трећих лица без сагласности продавца, те ће продавац по примању купопродајне цене из члана 3. овог Уговора дати генерално овлашћење купцу или лицу које он одреди ради правне заштите купца код надлежних органа УНМИК-а и судова на Косову све до уласка у посед купца на предметну некретнину и укњижбе код надлежних органа“. Сви трошкови који проистекну из евентуалних спорова или других предузетих правних радњи из претходног става овог члана падају на терет купца. Издавањем пуномоћја из става 1. овог члана престају све друге обавезе продавца према купцу.

Између парничних странака није било спорно да је тужилац исплатио у целости купопродајну цену за пословни простор у ул. УЦК (бивша краља Милутина) бр. 2 и за пословни простор у ул. Видовданска бр. 4 (оба у Приштини), након чега му је тужени издао потврде бр. 900/74 од 16.05.2006. године и 48/1349 од 09.09.2009. године, а у издатим потврдама је истовремено дата сагласност тужиоцу као купцу за укњижбу права власништва на купљеним некретнинама. Наведене одредбе члана 6. и члана 7. су потпуно идентичне садржине у оба закључена уговора о купопродаји.

Тужбом је тражено да суд раскине наведене уговоре о купопродаји и да се тужени обавезе да на име примљеног износа купопродајне цене тужиоцу исплати износ од 859.208,00 еура са припадајућом затезном каматом и трошковима све то са разлога што закључени уговори о купопродаји нису испунили своју сврху и циљ, односно исплаћена је уговорена купопродајна цена од стране купца, али није извршена обавеза продавца да купцу омогући улазак у посед предметних некретнина, истичући да је у конкретном случају дошло до немогућности испуњења за коју не одговара ни једна страна.

Захтев тужиоца је одбијен у целини као неоснован са образложењем да су тужилац и тужени били у пословном односу по два писано закључена уговора која по правној природи представљају уговоре о купопродаји. У тим пословним односима је тужилац био купац, а тужени је био продавац. Уговорима је дефинисан предмет купопродаје (и то по уговору од 19.04.2006. године пословни простор у Приштини у ул. УЦК бр. 2 површине 814 м<sup>2</sup>), односно пословни простор у Приштини у ул. Видовданска бр. 4 површине 95,91 м<sup>2</sup> и уговорима је дефинисана купопродајна цена и то по уговору од 19.04.2006. године у износу од 791.208,00 еура, а по Уговору од 25.05.2009. године у износу од 68.000,00 еура.

Закљученим уговорима је (члан 4.) дефинисана обавеза купца да износ купопродајне цене из члана 3. наведених уговора уплати на рачун продавца у року од 30 дана од дана потписивања уговора о купопродаји према инструкцијама за плаћање, те је уговорима дефинисана и обавеза продавца (члан 6. закључених уговора) да „одмах након што купац измири своје обавезе односно исплати целокупну купопродајну цену изда

купцу потврду о исплати купопродајне цене, као и сагласност за укњижбу у земљишним и другим јавним књигама у којима се уписује право својине (клаузула интабуланди)“.

Тужилац је своју уговорну обавезу по закљученим уговорима испунио и на рачун туженог као продавца је исплатио уговорени износ купопродајне цене.

Тужени је са своје стране дана 16.05.2006. године издао потврду бр. 900/74 према којом је потврдио да је купац- у спору тужилац у целости измирио своју уговорну обавезу по уговору о купопродаји непокретности Ов 6180/06 од 19.04.2006. године и на рачун продавца (сада туженог) уплатио целокупан укупан износ купопродајне цене, те потврду да је сагласан да се без његовог даљег присуства и посебне сагласности изврши укњижба права власништва на предметној непокретности у ул. УЦК бр. 2 у корист купца. Тужени је дана 09.09.2009. године издао и потврду бр. 48/1349 према којој је тужилац као купац по уговору о купопродаји непокретности Ов 6547/09 од 25.05.2009. године у потпуности исплатио целокупни износ купопродајне цене, те је сагласан да се без даљег његовог присуства и посебне сагласности изврши укњижба права власништва на непокретности у Приштини у ул. Видовданска бр. 4 уписано у поседовном листу 7264 кп. бр. 7716/2 КО Приштина у корист купца.

Према становишту нижестепених судова, исплатом у целости купопродајне цене о закљученим уговорима и издавањем о томе потврде и сагласности за укњижбу су уговором дефинисане обавезе тужиоца и туженог у потпуности извршене. Уговор који је у целости извршен се не може раскинути.

У погледу захтева тужиоца да се тужени обавезе на исплату укупног износа од 859.208,00 еура са припадајућом затезном каматом, нижестепени судови закључују да нема услова за примену члана 210. и 214. Закона о облигационим односима, да су предметни уговори о купопродаји непокретности у свему пуноважни. Даље закључују да нема места ни примени члана 137. Закона о облигационим односима јер у конкретном случају није дошло до немогућности испуњења обавезе туженог као продавца. Тужени је уговорима дефинисане обавезе у потпуности извршио на начин како су оне између странака биле дефинисане. Он није био у обавези да предметне непокретности тужиоцу преда у државину. Напротив, закљученим уговорима о купопродаји (члан 7. оба уговора) се сагласно констатује да је купац упознат да се предметне непокретности од 1999. године користе од стране трећих лица без сагласности продавца.

Врховни суд налази да је побијана другостепена одлука донета правилном применом материјалног права. Наводи ревизије су неосновани.

Ревидент и даље сматра, што у ревизији истиче, да је у конкретним случајима наступила немогућност испуњења предметних уговора, да уговори нису испунили ни сврху ни свој крајњи циљ, да због тога не може одговорати ниједна уговорна страна, те је ову ситуацију било нужно разрешити применом одредбе члана 137. Закона о облигационим односима, угасити обавезе из уговора и оно што је испуњено вратити уговорним странама по правилима стеченог без основа.

Ови наводи се не могу прихватити као основани. Одредбом члана 137. Закона о облигационим односима је дефинисана немогућност испуњења обавеза из уговора за коју не одговара ни једна страна. Нижестепени судови су правилно закључили да у

конкретном случају нема места примени ове одредбе и образложили свој став, који у прихвата и ревизијски суд.

Као што је претходно наведено одредбом члана 7. која је идентична код оба уговора, стране сагласно констатују да је купац – у спору тужилац упознат да се предметна непокретност од 1999. године користи од стране трећих лица без сагласности продавца, те ће продавац по примању купопродајне цене, дати генерално овлашћење купцу или лицу које он одреди ради правне заштите купца код надлежних органа УНМИК-а и судова на Косову све до уласка у posed купца на предметну некретнину и укњижбе код надлежних органа“. Сви трошкови који проистекну из евентуалних спорова или других предузетих правних радњи из претходног става овог члана падају на терет купца. Издавањем пуномоћја из става 1. овог члана престају све друге обавезе продавца према купцу.

Тужени према садржини оба уговора није имао обавезу предаје пословног простора тужиоцу. Утврђено је да је тужени сагласно уговорима, издао потврде којима је је потврдио да је купац- у спору тужилац у целости измирио своју уговорну обавезу по оба уговора о купопродаји непокретности и на рачун продавца (сада туженог) уплатио целокупан укупан износ купопродајне цене. Тужени је издао потврде да је сагласан да се без његовог даљег присуства и посебне сагласности изврши укњижба права власништва на предметној непокретности. Према садржини предметних уговора, тужени нема неку од обавеза коју није испунио, да би то био разлог због кога би се оправдано тражио раскид уговора са позивом на члан 137. Закона о облигационим односима.

У ревизији тужилац указује на циљ купопродаје и тврди да обавеза туженог не може да се сведе само на укњижбу и предају генерално пуномоћја, али не наводи шта то тачно тужени од уговорених обавеза и у ком делу није извршио, ни шта то чини немогућим потпуно извршење обавезе а да то зависи од туженог.

Уколико тужилац у овој ситуацији није у могућности да оствари правну заштиту на непокретностима које је купио од туженог, за ту ситуацију није одговоран тужени, већ тај проблем тужилац мора решити код надлежних органа УМНИК-а и судова на Косову, како је то јасно уговорено између странака и тужилац на то пристао.

То су разлози на основу којих је Врховни суд применом процесних овлашћења из члана 414. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија  
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић