



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4301/2023
21.02.2024.године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Пантелић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић, адвокат из ..., ради повраћаја купопродајне цене по тужби и ради повраћаја непокретности и исплати по противтужби, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2552/22 од 13.10.2022. године, у седници одржаној дана 21.02.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2552/22 од 13.10.2022. године у делу у коме је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1121/16 од 20.12.10.2021. године у ставу трећем и четвртом изреке.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2552/22 од 13.10.2022. године у делу у коме је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1121/16 од 20.12.10.2021. године у ставу првом, другом, петом и шестом изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 1121/16 од 20.12.10.2021. године у ставу првом, другом, петом и шестом изреке и предмет у овом делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1121/16 од 20.12.10.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је главни тужбени захтев тужиле и делимично противтужбени захтев тужених, па су обавезани тужилца и тужени да истовремено испуне своје обавезе, као последицу враћања примљеног након раскида уговора о купопродаји непокретности закљученог дана 22.11.2007. године и овереног пред Петим општинским судом у Београду под ОВ бр. 32793/2007, тако што се: 1. обавезују тужени да тужилци на име повраћаја купопродајне цене исплате износе од по 17.000 евра и по 1.842.845,10 динара са каматом од 22.11.2007. године па до исплате и 2. обавезана тужилца да се истовремено са пријемом новчани средстава исели из стана број .. у згради .. у улици ... у Београду, те да стан преда туженима без икаквих терета уписаних у лист непокретности бр .. КО Ставом другим изреке, одбијен је противтужбени захтев у делу у коме су тужени тражили да се обавезе тужилца да им исплати износ од 7.950 евра у динарској противвредности са каматом почев од 25.06.2016. године па до исплате. Ставом трећим изреке, одбачена је противтужба за утврђење да је раскидом купопродајног уговора од 22.11.2007. године, отпао правни основ за упис права својине

у корист тужиље на стану број .. у згради ... у улици ... у Београду. Ставом четвртим изреке, одбачена је противтужба у делу у коме су тужени тражили да тужиља изврши повраћај купопродајне цене по основу раскинутог купопродајног уговора од 22.11.2007. године, сваком по 40.000 евра истовремено када и тужиља преда наведени стан без уписаних терета. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиљи накнаде трошкове парничног поступка у износу од 519.800,00 динара са каматом од дана извршности па до исплате. Ставом шестим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2552/22 од 13.10.2022. године, одбијена је жалба тужених и првостепена пресуда потврђена у ставу првом изреке у делу којим су обавезани тужиља и тужени да истовремено испуне своје обавезе, као последицу враћања примљеног након раскида уговора о купопродаји од 22.11.2007. године Ов број 32793/2007, тако што су тужени обавезани да тужиљи на име повраћаја купопродајне цене исплате износ од по 17.000 евра и износ од по 1.842.845,10 динара са каматом од 22.11.2007. године па до исплате, истовремено када се тужиља са свим лицима и стварима исели из стана број .. који се налази у стамбеној згради бр .. у улици ... у Београду, као и у ставу другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су изјавили благовремене ревизије из свих законских разлога.

Тужиља је дала одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20) и утврдио да је ревизија делимично основана.

Правилно су побијаном одлуком потврђена решења из става трећег и четвртог изреке првостепене пресуде којима је одбачена противтужба, с обзиром да се противтужба односи на утврђење чињеница, што је противно одредби члана 194. ЗПП, као и са разлога што тужени могу истицати само захтев везан за њихово право, а не и за остваривање права тужиље. Из изнетих разлога, побијана одлука којом су потврђена решења о одбачају противтужбе, ревизија није основана.

На основу члана 420. у вези члана 414 став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је као купац дана 22.11.2007. године са туженима као продавцима, закључила уговор о купопродаји трособног стана број .. у улици ... бр. .. у Београду, за уговорену купопродајну цену од 80.000 евра. Уговор је оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов 32793/07 и истог дана тужиља је туженима исплатила уговорену купопродајну цену тако што је износ од 34.000 евра исплатила туженима (сваком по 17.000 евра) из сопствених средстава, док је преостали износ од 46.000 евра исплатила туженима (по 23.000 евра у динарској

противвредности) из средстава стамбеног кредита. Тужила је сносила трошкове конверзије, с обзиром да је кредит био одобрен у динарском износу, а након извршене конверзије динарског износа исти је пребачен на девизне рачуне тужених. Тужила се укњижила као власник на предметном стану и на истом је уписана хипотека у корист банке која је тужили одобрила кредит за исплату дела купопродајне цене. Правноснажном пресудом П 223/14 од 12.05.2015.године предметни уговор о купопродаји је раскинут у смислу члана 124. ЗОО, због материјалних недостатака на стану. Након раскида уговора о купопродаји стана, тужила се није иселила из стана већ и даље у истом живи са породицом, стим да не користе једну собу која је у лошем стању и неуслована за живот. Висина тржишне вредности закупнине за цео стан и у варијанти са умањењем за површину собе које тужила не користи утврђена је налазом вештак економско финансијске струке.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев полазећи од одредбе члана 132. ЗОО, налазећи да су тужени у обавези да тужили врате исплаћене новчане износе (исплаћен делом у девизном износу у динарској противвредности, а делом у динарима) са каматом. Ово са разлога што је уговор о купопродаји непокретности раскинут, тужила извршила у потпуности своју уговорну обавезу, па стога има право да јој се врати оно што је дала, а тужени су дужни да тужили плате и камату од дана када су новац примили па до исплате. При томе, уговорне стране су у смислу члана 122. тачка 2. ЗОО дужне да истовремено испуне своје обавезе за повраћај датог по основу уговора који је раскинут и то тужила да стан преда туженима ослобођен од терета, а тужени да исплате износ који су примили. Противтужбени захтев за исплату закупнине је одбијен као преурањен, јер тужени нису испунили своју обавезу враћања примљеног новца, док је одбачена противтужба да се утврди да је раскидом уговора о купопродаји отпао правни основ за упис права својине у корист тужиле на стану, као и у делу да се наложи туженима исплата купопродајне цене у девизном износу од по 40.000 евра.

Другостепени суд је одбио жалбу тужених, прихватајући правну аргументацију првостепеног суда да свака уговорна страна у случају раскида уговора има право да тражи да јој се врати оно што је дала у смислу члана 132. став 2. ЗОО. Налазећи да су неосновани наводи жалбе да је купопродајна цена износила 80.000 евра и да је воља странака била да се исплата изврши у еврима, а полазећи од начина исплате у девизама и делом у динарима, закључио да су тужени у обавези да врате новац у валути коју су примили са каматом, па је потврдио првостепену пресуду у ставу првом узреке у делу истовременог испуњења обавезе странака и то тако што ће тужени извршити исплату, а тужила се иселити из стана, као и у делу одлуке по противтужби.

Побијана одлука се не може прихватити као правилна јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Правно дејство раскида уговора регулисано је чланом 132. ЗОО. Наиме, раскидом уговора, уговор је престао да постоји и странке су ослобођене својих уговорних обавеза пошто уговора више нема. Раскид на извршене уговорне обавезе делује тако да долази до реституције, повраћаја датог и то у природи, а ако то није могуће у одговарајућој новчаној противвредности. У ситуацији када је једна уговорна страна извршила уговор у потпуности или делимично, она има право да јој се врати оно што је дала, на основу члана 132. став 2. ЗОО. Ако обе стране имају право

захтевати враћање датог, на основу става 3. истог члана, узајамна враћања се врше по правилу за извршење двостраних уговора.

У овом случају обе уговорне стране би имале право на враћање датог, тако да свака страна враћа другој оно што је примила, као да између њих није ни био закључен уговор и то узајамно враћање се врши истовремено.

Тужилца тужбеним захтевом тражи повраћај купопродајне цене, која је уговорена у износу од 80.000 евра, (део купопродајне цене плаћен у девизном износу а део након конверзије пребачен на девизни рачун тужених), па су судови пропустили да цене да ли је тужилца плаћањем трошкова конверзије износа који је тужилци одобрен од стране банке и који је уплаћен на девизни рачун тужених, туженима извршила исплату у девезама или динарима и зависно од тога да ли се обавеза тужених у овом делу састоји у повраћају динарског или девизног износа у динарској противвредности.

На основу уговора о купопродаји, тужилца је исплатила туженима купопродајну цену, а тужени су тужилци предали стан. Како је на стану уписана хипотека за потраживање банке која је тужилци одобрила кредит, остало је неутврђено да ли је након раскида уговора о купопродаји покренут поступак брисања хипотеке на стану и од каквог значаја је за могућност двостраног истовременог испуњења обавеза постојање уписа хипотеке на стану.

Поред захтева за реституцију уговорне стране у смислу члана 132. став 4. ЗОО могу истаћи и захтев за накнаду за користи које су у међувремену имале од оног што су дужне вратити, и такав захтев је независан и не треба га мешати са захтева за двострано испуњење обавезе по раскинутом уговору. Тужени потражују закупнину за коришћење стана који је предмет враћања и не може се прихватити закључак да је противтужбени захтев преурањен јер није дошло до реституције након раскида уговора о купопродаји, па су остале неутврђене релевантне чињенице у погледу овог захтева из протитужбе.

Из напред наведених разлога, побијана одлука је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење. У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду указане примедбе овог суда, па ће пошто потпуно и правилно утврди чињенично стање донети нову одлуку.

Из изнетих разлога, а на основу члана 416. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Добрила Страјина с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**