



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 3566/2018  
10.04.2019. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца Предузеће за трговину и услуге АА ДОО ..., чији је пуномоћник Томислав Шунка, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Зора Вјекић, адвокат у ..., по тужби ради раскида уговора, предаје поседа, иселења и исплате и по противтужби ради утврђења, одлучујући о ревизијама парничних странака изјављених против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4592/16 од 25.01.2018. године, у седници одржаној 10.04.2019. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог-противтужиоца ББ из ... изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4592/16 од 25.01.2018. године у делу којим је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 398/15 од 13.09.2016. године у ставу другом, трећем, четвртном и једанаестом изреке, којима је усвојен тужбени захтев тужиоца за раскид уговора о купопродаји и предају у државину, а противтужбени захтеви туженог одбијени.

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 4592/16 од 25.01.2018. године у четвртном ставу изреке, којим је преиначена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 398/15 од 13.09.2016. године у ставовима петом, шестом, седмом, осмом и десетом изреке, као и у делу одлуке о трошковима поступка и предмет враћа истом суду на поновно суђење у укинутом делу.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** ревизија туженог-противтужиоца изјављена против решења о исправци из става првог изреке пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4592/16 од 25.01.2018. године, као недозвољена.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 398/2015 од 13.09.2016. године, ставом првим изреке констатовано је да је примарни тужбени захтев тужиоца делимично основан, те је другим и трећим ставом изреке утврђено да су уговори о продаји Ов1. бр. ... и Ов1. бр. ..., оверени пред Општинским судом у Новом Саду дана 13.05.2004. године, као и уговори Ов1. бр. ... и Ов1 бр. ..., оверени пред Општинским судом у Новом Саду дана 14.05.2004. године, сви закључени између парничних странака, раскинути. Четвртим ставом изреке, обавезан је тужени-

противтузилац да тузиоцу врати и преда у посед два двособна стана која се налазе у ..., насеље „...“, ближе описаних у овом ставу изреке, слободне од свих лица и ствари. Петим ставом изреке утврђено је потраживање тузиоца-противтуженог према туженом-противтузиоцу на дан 01.05.2016. године у износима ближе наведеним у овом ставу изреке. Шестим ставом изреке утврђено је потраживање туженог-противтузиоца према тузиоцу-противтуженом на дан 01.05.2016. године у износу од 2.572.279,47 динара, што на дан 01.05.2016. године према средњем курсу НБС износи 20.977,77 евра. Седмим ставом изреке, извршено је пребијање узајамних потраживања странака до висине од 2.572.279,47 динара. Осмим ставом изреке обавезан је тужени-противтузилац да тузиоцу-противтуженом исплати износ од 10.129.585,82 динара са каматом од 02.05.2016. године па до исплате. Деветим ставом изреке одбијен је део тужбеног захтева тузиоца-противтуженог преко досуђеног износа, а до траженог износа од 12.701.865,29 динара са каматом. Десетим ставом изреке, обавезан је тужени-противтузилац да тузиоцу-противтуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.202.250,00 динара. Једанаестим ставом изреке, одбијен је примарни противтужбени захтев да се обавезе тужилац да прими једнократну исплату преостале цене уговорене за купопродају станова описаних у овом делу изреке, као и да се исти обавезе на накнаду трошкова поступка; одбијен је први евентуални противтужбени захтев да се утврди да је по основу исплаћене купопродајне цене тужени-противтузилац стекао право власништва у 45/100 дела на стану описано у овом делу изреке и у 46/100 дела на стану од 69,18 м<sup>2</sup> описан у овом делу изреке, што је тужилац-противтужени дужан признати и трпети да се на основу ове пресуде, без његовог посебног питања и одобрења изврши пренос права власништва и коришћења на дуженог-противтузиоца. Одбијен је и други евентуални противтужбени захтев да се утврди да уговори о продаји закључени у ... дана 13.05.2004. године закључени између парничних странака, а односе се на станове описане у овом делу изреке, остају на снази и производе правно дејство, под измењеним условима, тако што се одредбе уговора и то члан 4, 5, 6, став 2. и 3, члана 7. и члана 10, проглашавају ништавим, те да се тужени-противтузилац обавезује да тузиоцу-противтуженом исплати остатак купопродајне цене.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4592/16 од 25.01.2018. године, ставом првим изреке, потврђено је решење о исправци Вишег суда у Новом Саду од 09.11.2016. године. Другим ставом изреке, констатовано је да је жалба туженог делимично одбијена и делимично усвојена, па је трећим ставом изреке првостепена пресуда потврђена у ставовима један, два, три, четири и једанаест изреке у делу којим су раскинути купопродајни уговори и тужени обавезан на предају поседа оба стана, као и у делу којим су одбијени примарни противтужбени захтев, први евентуални противтужбени захтев и други евентуални противтужбени захтев. Четвртим ставом изреке првостепена пресуда је преиначена у ставовима пет, шест, седам, осам и десет изреке тако што је утврђено да потраживање тузиоца према туженом на дан 01.05.2016. године износи 5.737.357,05 динара, што према средњем курсу НБС на тај дан износи 46.790,00 евра; утврђено је да потраживање туженог према тузиоцу на исти дан износи 6.167.523,94 динара, односно 50.298,15 евра, те је извршено пребијање потраживања странака до износа од 5.737.350,05 динара и одбијен тужбени захтев тузиоца за исплату првостепеном пресудом досуђеног износа од 9.982.763,93 динара са каматом од 02.05.2016. године па до исплате. У погледу трошкова

поступка одређено је да свака странка сноси трошкове поступка, док је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијен.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену ревизије су благовремено изјавиле обе парничне странке због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, а тужилац-противтужени и због непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужиоца-противтуженог основана, а ревизија туженог-противтужиоца недозвољена у делу којим се побија правноснажно решење о исправци пресуде, а у преосталом делу неоснована.

Према утврђеном чињеничном стању, уговором о продаји Ов1. бр. ..., овереним пред Општинским судом у Новом Саду дана 13.05.2004. године и Ов1. бр. ..., оверени пред истим судом 14.05.2014. године, тужилац је продао туженом двособан стан који се налази у ... у ул. ... број ..., површине 69,18 м<sup>2</sup> и то за продајну цену од 55.344,00 евра. Уговором о продаји Ов1. бр. ..., овереним пред истим судом дана 13.05.2004. године и Ов1. бр. ... овереним дана 14.05.2004. године, тужилац је продао туженом још један двособан стан на истој локацији, површине 69,43 м<sup>2</sup> и то за продајну цену од 55.544 евра. Оба уговора садрже одредбе којим је констатовано да је купац испунио уговорену обавезу исплате 20% вредности непокретности, неопозивим цедирањем и залагањем понуда полиса закљученог мешовитог осигурања живота издатих од стране „ВВ“ АД ..., чиме се уједно одрекао и свих права из полиса у корист продавца. Уговорено је да ће купац преосталих 80% вредности станова исплатити у 360 месечних рата тако што ће продавцу неопозиво цедирати потраживања и сва права из полиса издатих по понуди осигурања живота од 21.03.2003. и од 14.04.2003. године, закључених са истим осигуравајућим друштвом. Такође је уговорено да ће премије за полису у износу од 80% цене, купац исплатити у 360 месечних рата до петог у месецу за текући месец, да рокови представљају битан састојак уговора, па је купац дужан да се одмах исели их стана ако не плати две узастопне рате премије осигурања или три рате са прекидима. Оба уговора предвиђају да купац стиче право својине на целом стану тек исплатом последње рате премије осигурања. Уговорне стране су се сагласиле да уколико у току трајања уговора, дође до неиспуњења преузетих обавеза купца или других лица чији је правни интерес да овај уговор остане на снази, постоји неспорно право продавца да тражи једнострано раскид уговора, као и право на правичну накнаду за период коришћења предметне непокретности. Уговорено је и то да купац сноси трошкове плаћања пореза на пренос апсолутних права у року доспелости. По понуди број ... купац је закључио полису осигурања према којој је премија осигурања износила месечно 401,97 евра. По понуди осигурања број ... купац је закључио полису у којој је назначено да премија осигурања месечно износи 403,42 евра. Тужени је са уплатама по наведеним полисама дефинитивно престао након јуна 2006. године, тако да је тужени у складу са уговореним начином плаћања купопродајне цене (плаћањем премија полисе осигурања), исплатио износ од 11.108,80 евра (на име 20% купопродајне цене) и износ од 14.245,31 евро (за преосталих 80%), а на име купопродајне цене другог стана износ од 11.068,80 евра (за 20% цене) и износ од 13.875,24 евра (за преосталих 80%), што све укупно износи 50.298,15 евра. Тужилац је дана

16.11.2004. године извршио уплату пореза на пренос апсолутних права за обе непокретности, који са таксом на принудну наплату пореза укупно износи 414.712,42 динара.

Дописима од 08.02.2007. године тужени је обавештен да је тужилац увидом у своју евиденцију утврдио да тужени није редовно измиривао своје обавезе по купопродајним уговорима, те да дугује више од три месечне рате, чиме су испуњени услови за раскид уговора, те је тужилац наложио туженом да се одмах исели из станова и да му преда непокретности слободне од лица и ствари најдаље у року од 30 дана. Тужени је овај допис примио 16.02.2007. године. Дана 15.01.2008. године, тужилац је туженом упутио и дописе којима нуди туженом да му једнократно изврши исплату преосталих вредности купљених непокретности, те да ће му, уколико у наредних 15 дана писмено одговори да прихвата ову понуду бити омогућено да закључи нови уговор који ће бити оверен у суду, чиме стиче могућност стицања права својине над предметним непокретностима. Тужени је прихватио понуду у погледу једнократне исплате цене стана, али до коначног договора међу уговарачима није дошло. Висина месечне закупнине за оба стана је идентична, тако да потраживање тужиоца по овом основу (накнада штете у висини изгубљене добити) за оба стана износи 71.080 евра или 8.715.779,84 динара и затезна камата од 21.676,84 евра или 2.657.998,95 динара (од доспелости сваког појединачног месечног износа до дана вештачења 20.04.2016. године). Оба стана су уписана у лист непокретности као својина тужиоца у 1/1 удела, а у поседу станова налази се тужени.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиоца, утврђујући да су оба уговора о продаји раскинута једностраном изјавом воље тужиоца, због неиспуњења уговорних обавеза у року, што је битан састојак уговора, утврђујући обавезу туженог да се из ових станова исели и да их преда у државину тужиоцу. Сагласно томе, према разлозима првостепеног суда, неоснован је примарни противтужбени захтев којим се тражи да се тужилац обавезе да прими једнократну исплату неисплаћеног дела купопродајне цене, као и евентуални противтужбени захтеви који се односе на стицање права сусвојине и на одржавање уговора на снази, али под измењеним околностима. Одлучујући о компезиционом приговору, првостепени суд је утврдио потраживање тужиоца у износу од укупно 12.701.865,29 динара са каматом од 02.05.2016. године, потраживање туженог-противтужиоца у износу од 2.572.279,47 динара, извршио пребијање међусобних потраживања до овог износа и обавезао туженог-противтужиоца на исплату преосталог износа од 10.129.585,82 динара са каматом.

Одлучујући о жалбама парничних странака, другостепени суд је прихватио разлоге и закључак првостепеног суда у погледу захтева за раскид уговора о купопродаји и исељење туженог из предметних станова, као и у погледу одлуке о противтужбеним захтевима туженог. Међутим, у погледу захтева тужиоца за исплату накнаде за некоришћење непокретности, обрачунату према висини закупнине за период од предаје стана у посед туженог до дана вештачења, другостепени суд је закључио да првостепени суд одлучујући о том захтеву није правилно применио одредбе члана 38. и 39. Закона о основама својинскоправних односа, за чију примену је од пресудног значаја чињеница савесности, односно

несавесности држаоца. Полазећи од чињеница да је тужени био у поседу станова уз сагласност тужиоца на основу закључених уговора, да је дана 16.02.2007. године примио дописе тужиоца у којима је обавештен да се уговори раскидају због неиспуњења и да се из станова има иселити одмах, односно најкасније у року од 30 дана, другостепени суд је оценио да је тужени постао несавестан држалац непокретности протеклом наведеног рока од 30 дана, од ког тренутка тужени тужиоцу дугује накнаду за коришћење непокретности, у висини месечних износа закупнине за обе непокретности и то све док тужиоцу не врати непокретности у посед. Сагласно томе, према закључку другостепеног суда обавеза туженог по овом основу до дана вештачења, изражена у валути евро износи за оба стана 46.790 евра или према курсу на дан 01.05.2016. године, 5.737.357,05 динара. У погледу исплате законске затезне камате која је део потраживања тужиоца према туженом, оцена другостепеног суда је да тужилац није доказао висину те камате за период која му припада, из којих разлога није ни узет у обзир приликом утврђивања висине потраживања тужиоца и компезације међусобних потраживања странака. Другостепени суд није прихватио ни закључак првостепеног суда у погледу висине потраживања туженог по основу исплаћене купопродајне цене у смислу члана 132. ЗОО, сматрајући да туженом поред износа који је тужилац примио по овом основу треба признати и износ који је у виду премија исплатио осигуравајућем друштву, а које износе тужилац није примио, закључујући да је тужени своју обавезу извршавао како је то одређено уговором, а што укупно по том основу износи 50.298,15 евра, које потраживање је такође узето у обзир приликом пребијања међусобних потраживања странака.

Неосновано се ревизијом туженог-противтужиоца указује да је побијана пресуда у делу којом је одлучено о раскиду уговора и предају у државину непокретности, донета уз битну повреду поступка и погрешну примену материјалног права. У поступку доношења побијане пресуде у овом делу нема битних повреда из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на које овај суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на повреде поступка које могу бити ревизијски разлог према садржини одредбе члана 407. став 2. ЗПП.

Супротно наводима ревизије, на утврђено чињенично стање судови су правилно применили материјално право, односно одредбе члана 124. Закона о облигационим односима, основано закључујући да су предметни уговори о купопродаји станова раскинути једностраном изјавом воље тужиоца, у складу са уговорним одредбама у погледу динамике исплате купопродајне цене и последице неплаћања рата у року, што јесте битан састојак уговора. Сагласно наведеном и противтужбени захтеви туженог, постављени са циљем одржавања уговора на снази или утврђења права својине са одређеним уделом сразмерно исплаћеној купопродајној цени, нису основани, како су то правилно закључили судови у досадашњем поступку из разлога који су дати у побијаној пресуди, а које у свему прихвата и овај суд.

Одлучујући о ревизији тужиоца, Врховни касациони суд је утврдио да се њом основано указује да се закључак другостепеног суда у погледу висине међусобних потраживања странака насталих раскидом уговора, за сада не може прихватити као правилан.

Наиме, с обзиром на садржину члана 39. Закона о основама својинско правних односа, висина накнаде за некоришћење непокретности које су у власништву тужиоца, зависи од савесности, односно несавесности туженог као држаоца станова који су му предати у државину одмах по закључењу уговора о промету тих станова. С обзиром да је у ставу 7. члана 39. наведеног закона прописано да савестан држалац постаје несавестан од тренутка када му је тужба достављена, али да власник може доказивати да је савестан држалац постао несавестан и пре достављања тужбе, поред чињенице које је другостепени суд имао у виду везано за обавештење тужиоца упућено туженом да се уговори раскидају због неиспуњења и да се из станова има иселити одмах, односно најкасније у року од 30 дана, приликом оцене савесности туженог у смислу наведене законске одредбе, морају се узети у обзир и одредбе уговора које су странке закључиле и то оне које се односе на динамику исплате купопродајне цене, којима је између осталог уговорено да су ти рокови битан састојак уговора, те да је купац дужан да се одмах исели из стана ако не плати две узастопне рате премије осигурања или три рате са прекидима у складу са роковима из уговора о осигурању, као и одредбе члана 11. уговора којима је између осталог прописано да у случају раскида уговора због неиспуњења преузетих обавеза купца, продавац има право и на правичну накнаду за период коришћења предметне непокретности у висини објективне месечне закупнине за све време коришћења стана.

Приликом утврђивања висине потраживања туженог по основу повраћаја датог на име купопродајне цене у смислу члана 132. ЗОО, супротно ставу првостепеног суда, другостепени суд је оценио да је тужени купопродајну цену стана уплаћивао на начин који је одређен вољом уговарача, те се зато сваки износ који је уплаћен на начин како је то уговорен, има сматрати исплатом дела купопродајне цене, независно од тога да ли је тужилац те износе наплатио од осигуравајућег друштва, односно да ли је те износе и примио као исплату дела купопродајне цене.

Основано се ревизијом тужиоца оспорава овакав закључак другостепеног суда, с обзиром да обавеза враћања датог, као последица раскида уговора прописана чланом 132. став 3. ЗОО, подразумева и односи се на оно што је свака уговорна страна примила по основу уговора који је раскинут. Тачно је да је тужени уплату купопродајне цене вршио на начин како је то предвиђено уговором, исплатом премије осигуравајућем друштву, али такође стоји и чињеница да је тужилац по основу уговора који је раскинут, на име, купопродајне цене примио износ од 14.415,33 евра или 1.767.611,16 динара према курсу евра на дан 01.05.2016. године, на који дан су утврђивана сва потраживања странака из поменутих уговора, а на износ који је утврдио другостепени суд.

Што се тиче законске затезне камате на утврђене износе месечне закупнине, на коју тужилац има право сагласно члану 39. ЗОСПО, другостепени суд је погрешно примењујући правило о терету доказивања, у седници већа, преиначио првостепену пресуду и одбио у целости тужбени захтев тужиоца у овом делу, оцењујући да тужилац то своје потраживање није доказао. Одлучујући на такав начин, другостепени суд је учинио битну повреду поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. ст. 3. и 4. ЗПП, на коју се основано указује у ревизији и која је према ставу овог суда битно утицала на законитост те одлуке у овом делу.

Наиме, у постуку пред првостепеним судом је изведен доказ вештачењем ради утврђивања висине потраживања на име главнице и законске затезне камате и то за целокупан утужени период од дана ступања у посед туженог па до дана када је обављено вештачење. На основу тог налаза и мишљења, првостепени суд је утврђивао висину потраживања тужиоца, па и у погледу законске затезне камате за период за који је он сматрао да тужилац има право на накнаду за коришћење његових непокретности. Уколико је другостепени суд заузео другачији став у погледу периода у коме тужилац има право на исплату ове накнаде, па и камате, као што је то и изразио у побијаној пресуди, био је дужан да ту чињеницу утврди на расправи, на основу доказа које је извео првостепени суд у оквиру својих овлашћења прописаним чланом 313. ЗПП, имајући при том у виду да је период за који другостепени суд налази да тужилац има право на накнаду за некоришћење своје непокретности, обухваћен периодом који је узет у обзир приликом вештачења и то према налогу суда.

Из напред изнетих разлога, а применом чл. 414, 415. и 416. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, а другостепени суд ће у поновљеном поступку, одлучујући о захтевима у односу на које је пресуда укинута, отклонити наведену повреду поступка, утврдити чињенице на које је указано и на тај начин употпунити чињенично стање, од кога зависи и правилна примена материјалног права.

Ревизија туженог-противтужиоца у делу којим се побија правноснажно решење о исправци пресуде је применом члана 410. став 5. у вези члана 420. став 1. ЗПП, одбачена као недозвољена.

**Председник већа – судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић