



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 495/2021**  
**13.05.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиље АА из ..., коју заступа пуномоћник Страхинја Миловановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., ког заступа пуномоћник Владимир Беллада, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9658/19 од 22.07.2020. године, у седници већа одржаној дана 13.05.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9658/19 од 22.07.2020. године, као неоснована.

**Образложење**

Пресудом Другог основног суда у Београду П 1118/17 од 13.09.2019. године у ставу I изреке одбијен је тужбени захтев да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиље у својству купца и туженог у својству продавца оверен 16.12.2016. године пред јавним бележником Савом Мићковићем у Београду. У ставу II одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени да плати тужиљи износ од 6.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 21.03.2017. године до исплате. У ставу III одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиљи плати износ од 37.120,00 динара са законском затезном каматом почев од 13.09.2019. године до исплате. У ставу IV обавезана је тужиља да туженом накнади трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9658/19 од 22.07.2020. године у ставу првом изреке преиначена је пресуда Другог основног суда у Београду П 1118/17 од 13.09.2019. године у ставу I изреке тако што је усвојен тужбени захтев па је утврђено да је раскинут уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиље у својству купца и туженог у својству продавца, што је тужени дужан признати и трпети. У ставу другом преиначена је првостепена пресуда у ставу II изреке тако што је обавезан тужени да тужиљи исплати износ од 6.000 евра са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе 21.03.2017. године па до исплате, све у

динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. У ставу трећем преиначена је првостепена пресуда у ставу III изреке тако што је обавезан тужени да тужиљи на име накнаде штете исплати износ од 37.120,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 13.09.2019. године па до исплате. У ставу четвртном преиначена је првостепена пресуда у ставу IV изреке тако што је обавезан тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка.

Против наведене другостепене пресуде, тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у границама ревизијских навода, у складу са одредбом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11, са изменама), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија туженог неоснована.

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

Према утврђеним чињеницама, тужиља као купац и тужени као продавац закључили су дана 16.12.2016. године уговор о купопродаји плаца – катастарске парцеле .. КО ... и викенд куће изграђене на том плацу, за уговорену купопродајну цену од 53.000 евра. На дан солемнизације уговора тужиља је исплатила део купопродајне цене у износу од 6.000 евра, а остатак је требало да исплати до 31.03.2017. године, када је требало и да ступи у посед непокретности. При закључењу уговора, тужиља је неколико пута одлазила да види предметну непокретност и том приликом тужени као продавац уверавао је тужиљу да је непокретност у потпуности реновирана, да је кров изолован стакленом вуном и подашћан. Такође, на питање тужиље да ли плац има 10 ари, колико је наведено у власничком листу, тужени је потврдио да је он толико купио, а уколико се испостави да има мање да је спреман да купца обештети за разлику у површини. У фебруару 2017. године тужиља је ангажовала геометра да премери плац ради предстојећих радова, када је утврђено да постоји неслагање између фактичког и катастарског стања у погледу површине купљене катастарске парцеле јер је плац ограђен, на који начин је парцела смањена за 74 м<sup>2</sup>. Тужиља се том приликом први пут попела на таван и утврдила да кров није у потпуности реновиран и да није урађена изолација стакленом вуном. Након тога тужиља је захтевала раскид уговора, а тужени је предложио тужиљи да снизи цену, уреди међу или да се уговор раскине и да јој врати 3.000 од примљених 6.000 евра на име дела купопродајне цене, што тужиља није прихватила.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев, налазећи да тужиља као купац приликом купопродаје није поступала са пажњом доброг домаћина јер није у целости прегледала непокретност коју купује пре закључења уговора. Како је тужени нудио да уочене недостатке отклони или да смањи купопродајну цену, што тужиља није прихватила, тужиља се не може користити својим правом да раскине уговор. Такође, по налажењу првостепеног суда нису испуњени ни услови за раскид уговора због промењених околности јер чињеница да је ограђена мања површина парцеле од оне

која је уписана у катастар не значи да је парцела заиста и мања, односно утврђена разлика у површини не представља промењену околност која би оправдавала раскид уговора, нарочито имајући у виду да је тужени понудио правичну измену уговорних услова, на шта тужиља није пристала.

Другостепени суд налази да одговорност продавца у конкретном случају постоји јер је изјавио да ствар нема никакве недостатке, односно да има одређена својства, те да тужиља не губи право да се позове на уочене недостатке, без обзира што није извршила своју обавезу да ствар прегледа у целости, у случају када је тај недостатак био познат продавцу или му није могао остати непознат. Другостепени суд сматра да су у питању скривени недостаци, који су туженом као продавцу били познати, те да тужиља има право да раскине уговор и тражи враћање датог и накнаду штете.

По налажењу Врховног касационог суда, другостепени суд је на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право и за своју одлуку дао образложене разлоге које као правилне прихвата и ревизијски суд.

Купац је дужан да прегледа ствар коју купује са одговарајућим стандардом пажње који се захтева у тој области правних послова. Међутим, та обавеза купца бива аболирана чак и у односу на недостатке које је купац могао лако опазити у ситуацији када је продавац изричито тврдио да ствар нема недостатке, односно да има одређена својства. Материјални недостаци регулисани су одредбом члана 479. Закона о облигационим односима па тако недостатак постоји, између осталог, ако ствар нема потребна својства за њену редовну употребу или за промет, као и ако ствар нема својства и одлике које су изричито или прећутно уговорене, односно прописане. У конкретном случају тужени као продавац тврдио је да је кућа у потпуности реновирана, да је кров изолован стакленом вуном и да плац има 10 ари.

Ревизијским наводима туженог оспорава се правилност примењеног материјалног права у другостепеној пресуди. Ревидент истиче да се закључак о томе да ли ствар има потребна својства за редовну употребу, односно да ли је недостатак незнатан, могао извести само на основу вештачења, које у конкретном случају није извршено. Такође истиче да тужиља није имала право да раскине уговор у ситуацији када је продавац нудио да се купопродајна цена смањи, што је тужиља одбила.

Ревизијски наводи да ли је ствар имала потребна својства за редовну употребу и да ли је недостатак незнатан нису од значаја у ситуацији када је продавац изричито тврдио да ствар има одређена својства. То је основ продавчеве одговорности, како то правилно закључује другостепени суд. Права купца у случају постојања недостатака изричито су регулисана одредбом члана 488. Закона о облигационим односима. Право на раскид условљено је, у складу са одредбом члана 490. став 1. Закона, остављањем накнадног рока продавцу за испуњење уговора, осим у случају изузетка прописаног истом одредбом у ставу 2. Међутим, наведено само у случају када купцу одговара испуњење уговора које понуди продавац. У конкретном случају, понуда продавца да снизи цену (којим правом је тужиља децидно одлучила да се не користи), да уреди међу или да тужиљи врати 3.000 од датих 6.000 евра, тужиљи као купцу није

одговарала. У том случају тужила као купац има право да раскине уговор и да тражи враћање цене и накнаду штете. Купац не може бити приморан да прихвати испуњење уговора које није иницијално имао на уму приликом закључења уговора, када је управо на основу одређених карактеристика непокретности одлучио да исту купи.

Из изнетих разлога Врховни касациони суд одбио је ревизију туженог као неосновану и одлучио као у изреци, применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија,  
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић