



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 660/2019**  
**18.06.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бисерке Живановић, председника већа, Споменке Зарић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Дане Лужајић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Александар Јаневски, адвокат из ..., ВВ и ГГ, обоје из ..., чији је пуномоћник Ристо Рикић, адвокат из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., ЖЖ из ... и ЗЗ из ..., чији је заједнички пуномоћник Мади Ђура, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужених ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЗЗ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2722/18 од 02.10.2018. године, у седници већа од 18.06.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужених ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ... и ЗЗ из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2722/18 од 02.10.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 641/2014 од 10.02.2016. године ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље за утврђење да је раскинут уговор о купопродаји стана у изградњи закључен дана 15.10.2002. године између тужиље као купца и тужених као продаваца и да се тужени обавезу да јој солидарно исплате 27.500 евра са припадајућом каматом на начин наведен изреком, све у динарској противвредности. Ставом другим изреке тужиља је обавезана да туженој ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 160.500,00 динара. Ставом трећим изреке тужиља је обавезана да туженима ГГ и ВВ накнади трошкове парничног поступка у износу од 265.500,00 динара. Ставом четвртим изреке тужиља је обавезана да туженима ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЗЗ накнади трошкове парничног поступка у износу од 155.625,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2722/18, донетом након расправе пред другостепеним судом дана 02.10.2018. године, ставом првим изреке преиначена је првостепена пресуда тако што су обавезани тужени ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЗЗ да тужиљи солидарно исплате 27.500 евра са каматом Европске централне банке на начин наведен изреком, а од 25.12.2012. године по каматној стопи из Закона о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом другим изреке тужени су обавезани да тужиљи солидарно накнаде трошкове првостепеностепеног

поступка у износу од 403.011,00 динара. Ставом трећим изреке тужени су обавезани да тужиљи солидарно накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 176.674,00 динара.

Против другостепене пресуде, ревизију су благовремено изјавили тужени ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЗЗ, због битне повреде одредаба првичног поступка, погрешне примене материјалног права и из разлога прописаних чланом 404. Закона о парничном поступку.

Будући да је ревизија тужених дозвољена, у смислу члана 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП, који се примењује на основу члана 506. став 2. ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11), нема законских услова за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној, у смислу члана 404. став 1. ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП и утврдио да ревизија тужених 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, а ревизијом се неосновано указује на битну повреду поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињену на расправи пред другостепеним судом.

Према чињеничном стању које је у другостепеној пресуди правилно утврђено, дана 15.07.2002. године закључен је Уговор о грађењу стамбене зграде између тужених у овој парници, које је заступао ИИ, као наручилаца радова и ДОО „Домус“ Нови Сад, кога је заступао директор ЈЈ, као извођача радова, чији је предмет изградње стамбено-пословни објект у Новом Саду. Уговором је предвиђено да су наручиоци радова власници и инвеститори целе зграде у изградњи, те да је извођач радова у обавези да зграду изгради својим радом и материјалом а наручиоци преносе извођачу радова све станове, локале и гараже у згради у својину, осим 645 м<sup>2</sup> стамбено-пословног простора, који ће анексом уговора бити расподељен наручиоцима радова, као и да извођач радова може слободно располагати становима, локалима и гаражама које је добио у својину. Заступник предузећа извођача радова ЈЈ је дана 17.12.2002. године дао заступнику наручилаца радова ИИ пуномоћје према коме може у име и за рачун ЈЈ да заступа ДОО „Домус“ Нови Сад у поступку изградње стамбено-пословне зграде на парцели ... КО ... и између осталог да закључује купопродајне уговоре за продају стамбених јединица у стамбено-пословној згради. Ово пуномоћје је оверено код суда 30.12.2002. године. Тужиљи и њеном супругу су у октобру 2002. године у Агенцији за некретнине „КК“ понудили куповину стана у предметној згради у изградњи, за коју су тада били ископани само темељи. Тужиљи је ИИ представљен као продавац стана и заступник осталих продаваца. Тужени су ИИ дали пуномоћје да их заступа у пословима поводом изградње предметне зграде и уложили су своје некретнине у изградњу, уз договор да након изградње добију станове у тој згради. Пуномоћник ИИ био је овлашћен и да закључује купопродајне уговоре за продају стамбених јединица у новосаграђеној згради. Пуномоћје је оверено у суду 20.02.2002. године. У Агенцији „КК“ уговорена је купопродајна цена за тужиљин стан у износу од 27.500 евра. Дан 15.10.2002. године закључен је Уговор о купопродаји стана у изградњи између тужених у овој парници, које заступа ИИ, као продаваца и тужиље као купца, којим је уговорено да купац купује двособан стан у изградњи површине око 37,74 м<sup>2</sup> у предметном стамбено-пословном објекту на парцели ... КО ... по купопродајној цени од 1.525.000,00

динара и да се продавци обавезују да купцу предају наведени стан у државину најкасније до 31.07.2003. године, с тим што ће купопродајна цена бити исплаћена у ратама и то на дан потписивања и овере уговора ће бити предат износ од 1.067.500,00 динара, а затим до 27.12.2002. године динарска противвредност износа од 3.000 евра, до 10.04.2003. године динарска противвредност 3.500 евра и на дан предаје кључева стана динарска противвредност износа од 1.000 евра. Продавци су потписом на уговор потврдили да су од купца примили износ од 1.067.500,00 динара. Уговор су потписали ИИ као пуномоћник свих продаваца осим ЛЛ, ЛЛ и АА у својству купца, а уговор је оверен у суду 15.10.2002. године. Тужени нису лично примали новац на име купопродајних рата од тужиље, већ је у њихово име новац примао њихов пуномоћник ИИ. Дана 15.10.2002. године законски заступник Агенције за некретнине „КК“ ЉЉ пописала је признаницу да је од овде тужиље примила 1.500 евра у динарској противвредности на име провизије за посредовање у куповини стана, у име и за рачун продаваца. Законски заступник Агенције за некретнине „ММ“ НН је 15.10.2002. године потписао потврду да је овде тужиља тог дана у својству купца у Агенцији за промет непокретности извршила исплату првог дела уговорене купопродајне цене у износу од 20.500 евра, да је овај износ примио НН на име својих услуга и у име и за рачун продаваца, а били су присутни приликом предаје овог износа такође и ИИ и ЈЈ. Дана 15.10.2002. године НН, ЛЛ, ИИ и ЈЈ су потписали потврду да су тог дана ИИ у своје име и у име осталих сувласника и ЛЛ као продавци, у просторијама Агенције за некретнине „ММ“ примили од НН износ првог дела уговорене купопродајне цене од 17.500 евра, који је код НН положила купац, овде тужиља, пре овере уговора о купопродаји, и да су наведена средства предали ЈЈ. НН и овде тужиља су 09.01.2003. године потписали потврду да је купац у Агенцији за некретнине „ММ“ извршила исплату другог дела уговорене купопродајне цене у износу од 3.000 евра, а затим 24.04.2003. године између истих лица потписана је потврда о исплати трећег дела уговорене купопродајне цене у износу од 2.500 евра. Предметна зграда није била завршена у уговореном року, ИИ и тужени ГГ су у току 2003. године тужиљу обавестили да због промене пројекта зграде стан који је купила више не постоји и понудили јој други стан усмено, али је тужиља сазнала да у том стану већ неко станује. Тужиља након тога више није могла да успостави контакт са ИИ, па је од ЈЈ као заступника извођача радова добила понуду да уместо уговореног стана добије мањи стан и локал на другој локацији, на шта је тужиља пристала. Дана 30.03.2005. године закључен је Уговор о купопродаји некретнине између ЈЈ као продавца и тужиље као купца, којим је наведено да купац купује локал у изградњи површине 13.85 м<sup>2</sup> у листу непокретности ... КО ..., по купопродајној цени од 6.925 евра у динарској противвредности, са роком изградње објекта 30.09.2005. године. На дан потписивања и овере уговора исплаћен је део цене у износу од 4.225 евра у динарској противвредности, а уговор је оверен пред судом истог дана. Анексом уговора о купопродаји од 31.03.2005. године, закљученим између истих лица, констатовано је да је купац исплатио преостали део купопродајне цене за локал у износу од 2.700 евра у динарској противвредности и да су овим путем уговорне стране регулисале обавезе купца из Уговора о купопродаји од 15.10.2002. године, и да купац купује гарсоњеру површине 28,89 м<sup>2</sup> и локал из уговора од 30.03.2005. године уз доплату, уместо двособног стана из ранијег уговора, те да се Уговор о купопродаји од 15.10.2002. године неће поништавати све док се купац не усели у наведену гарсоњеру. Тужиљи нису предати у државину станови који су били предмет уговора из 2002. и 2005. године, као ни локал. Дана 04.06.2007. године закључен је Уговор о заједничкој градњи између тужених у овој парници, ИИ и ЛЛ, као инвеститора, ДОО „Домус“ законског заступника ЈЈ као извођача радова и ДОО „ЊЊ“ из .. као гаранта, поводом изградње

стамбено-пословног објекта на парцели ... КО ... Овај уговор је оверен код суда 08.06.2007. године, али тужили није предата у државину ниједна некретнина ни по овом уговору. Станове у предметној згради добили су тужени ББ, ГГ, ВВ и ЛЛ, а пре подношења тужбе у овој парници тужила се дописима од 22.09.2010. године обратила свим туженим изјавом да раскида Уговор о купопродаји стана од 15.10.2002. године, јер јој стан није предат у државину.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно је у побијаној другостепеној пресуди примењено материјално право када су ревиденти обавезани да тужили солидарно исплате износ од 27.500 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом.

Према члану 125. став 1. ЗОО, када испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезе у том року, уговор се раскида по самом закону. Ставом другим је прописано да поверилац може одржати уговор на снази ако по истеку рока без одлагања обавести дужника да захтева испуњење уговора. Према ставу трећем овог члана, када је поверилац захтевао испуњење, па га није добио у разумном року, може изјавити да раскида уговор. Чланом 132. став 2. тог закона прописано је да ако је једна страна извршила уговор потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала. Ставом 5. овог члана је прописано да страна која враћа новац дужна је платити затезну камату од дана када је исплату примила.

Уговором о купопродаји од 15.10.2002. године било је предвиђено да ће тужили као купцу стан бити предат у државину најкасније до 31.07.2003. године, који рок је био битан састојак уговора у смислу цитираног члана 125. ЗОО. Како тужени нису испунили своју уговорну обавезу у року, тужила је наставила преговоре и дана 30.03.2005. године закључила са ЈЈ уговор о купопродаји некретнине према коме се претходни уговор неће поништавати док се тужила не усели у гарсоњеру, на који начин је тужила одржала на снази ранији уговор у смислу члана 125. став 2. ЗОО, како то правилно закључује другостепени суд. С обзиром да тужили ниједна некретнина није предата у државину, тужила је уговор раскинула дописима од 22.09.2010. године, у смислу члана 125. став 3. ЗОО. Тужила је износ купопродајне цене од 27.500 евра у ратама плаћала пуномоћнику тужених ИИ, који је између осталог био овлашћен и за пријем купопродајне цене. Овај пуномоћник поступао је према пуномоћју у име и за рачун тужених и када је примљени новац проследио ЈЈ као законском заступнику извођача радова на предметној згради. С обзиром да је тужила извршила своју уговорну обавезу и исплатила купопродајну цену, а ревиденти нису извршили уговорну обавезу и тужили предали у државину стан који је био предмет уговора, нити другу некретнину по другом уговору, то тужила раскидом уговора има право на повраћај дате купопродајне цене са припадајућом каматом, у смислу цитираних одредаба члана 132. ст. 2. и 5. ЗОО.

Нису од значаја за другачије пресуђење ревизијски наводи да тужени никада од тужиле нису примили купопродајну цену, јер је утврђено да је купопродајну цену примио њихов овлашћени пуномоћник, који је поступао у име и за рачун тужених и приликом предаје новца извођачу радова на предметној згради. Предметни уговор о купопродаји раскинут је једностраном изјавом воље тужиле због неизвршења. Супротно ревизијским наводима, није од значаја то што у овој парници није тужен и продавац ЛЛ и законски наследници продавца ОО, јер су сви продавци из Уговора о

купопродаји од 15.10.2002. године солидарно одговорни за повраћај новчаног износа који је тужила дала испуњавајући уговорну обавезу, а према члану 414. став 1. ЗОО сваки дужник солидарне обавезе одговара повериоцу за целу обавезу и поверилац може захтевати њено испуњење од кога хоће све док не буде потпуно испуњена. Из наведене одредбе произилази, како то правилно закључује другостепени суд, да тужила у овој парници није морала поднети тужбу против свих продаваца из Уговора о купопродаји од 15.10.2002. године. Зато се ревизијом неосновано истиче погрешна примена материјалног права.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Бисерка Живановић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић