



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Прев 1909/2022**  
**26.01.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Тајјане Матковић Стефановић, председника већа, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милан Ијачић, адвокат из ..., против туженог „European Real Estate“ ДОО у стечају, чији је пуномоћник Горан Ковачевић, адвокат из ..., ради враћања стеченог без правног основа, вредност предмета спора 404.387,00 динара, одлучујући о изјављеној ревизији тужиље против пресуде Привредног апелационог суда Пж 9845/2021 од 26.05.2022. године, у седници већа одржаној дана 26.01.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж бр.9845/21 од 26.05.2022. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду П бр.4257/2021 од 14.09.2021. године усвојен је тужбени захтев и утврђено потраживање тужиље АА из ..., према туженом „European Real Estate“ ДОО у стечају у износу од 404.387,00 динара, са законском затезном каматом од 02.02.2014. године до исплате и обавезан је тужени да накнади тужиљи трошкове парничног поступка од 108.797,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж бр.9845/21 од 26.05.2022. године, усвојена је жалба туженог, укинута је пресуда Привредног суда у Београду П бр.4257/21 од 14.09.2021. године са исправком од 27.09.2021. године и одлучено да се одбија као неоснован захтев тужиље којим је тражила да јој се утврди потраживање према туженом у износу од 404.387,00 динара са законском затезном каматом од 02.04.2014. године до исплате и обавезана је тужиља да туженом на име накнаде трошкова поступка исплати износ 108.876,00 динара.

Против наведене пресуде тужиља је поднела благовремену и дозвољену ревизију (члан 403. став 2. тачка 3) ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...18/20) и утврдио да је ревизија тужиље основана.

У поступку доношења другостепене одлуке, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Истицање битних повреда пред првостепеним судом није разлог за изјављивање ревизије у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила и тужени су закључили Уговор о купопродаји непокретности – стана број ... од 50 м<sup>2</sup>, у стамбеном објекту у ..., ... број ..., који је оверен под бр.Ов 1 бр. .../... од 07.03.2014. године по цени од 68.400 евра, у динарској противвредности. Дана 21.03.2014. године, парничне странке су закључиле Анекс наведеног уговора по коме је уговорена цена умањена за 5.900 евра, на име уградње керамике и столарије. Дана 02.04.2014. године, тужила је као купац исплатила туженом на име купопродајне цене износ од 62.500 евра. Утврђено је да је стварно уговорена цена означена у анексу уговора, да не постоји умањење за радове од 5.900 евра, већ да су у уговору радови фиктивно приказани на име 10% цене, коју је тужила била дужна да плати банци, односно да је у уговору одређена већа цена за разлику непостојећих радова и да је договор био 1.250 евра за м<sup>2</sup>, што за стан од 50 м<sup>2</sup> износи од 62.500 евра, а који износ је тужила неспорно и уплатила. Првостепени суд налази да је уговор у делу у којем је уговорена већа цена за разлику непостојећих радова, ништав сходно члану 47. а у вези члана 49. ЗОО, с обзиром да је предмет обавезе у том делу недопуштен. Првостепени суд је става да је уговорена фиксна цена, јер је иста означена у уговору и да тужила основано оспорава површину стана коју је примила у односу на уговорену квадратуру од 50м<sup>2</sup>. Према налазу и мишљењу вештака, предметни стан се састоји од ходника, купатила, кухиње, две спаваће собе и дневног боравка, укупне корисне површине од 47,39 м<sup>2</sup> и не поседује лођу, већ француски балкон који нема површину. Како је тужили у односу на уговорених 50м<sup>2</sup> предат стан 2,67м<sup>2</sup> мање површине, првостепени суд налази да је тужени као продавац с обзиром да се ради о продаји изграђеног стана био дужан да тужили преда стан од уговорених 50 м<sup>2</sup>, за коју површину је примио уговорену цену, што није учинио. Првостепени суд не прихвата наводе туженог да је тужила преклудирана у погледу истицања материјалних недостатака, јер је из приложене електронске преписке од 20. и 21.03.2014. године и исказа тужиле закључио да је тужила непосредно по примопредаји стана учила мање квадрата о чему је одмах обавестила туженог. Сходно томе, првостепени суд закључује да је тужила доказала опште правило института стицања без основа предвиђено чланом 210. ЗОО, због чега је тужбени захтев основан. Висина тужбеног захтева у рачунском смислу није била спорна, да 1250 евра x 2,61 м<sup>2</sup> износи 3.262,50 евра односно у динарској противвредности од 404.387,00 динара, управо колико је оспорено по пријави потраживања са законском затезном каматом од 02.04.2014. године, за који износ је првостепени суд усвојио тужбени захтев.

Другостепени суд је налазећи да је првостепена пресуда донета у спору мале вредности и да је већ једном била укинута, а да је приликом доношења исте учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 7. ЗПП, која се не може отклонити у поновном поступку пред другостепеним судом у смислу одредбе члана 383. став 4. истог закона, укинуо ожалбену пресуду и одлучио о захтевима странака. Полазећи од одредбе члана 2. Уговора којом је прописано да је цена фиксна и да се не може мењати, другостепени суд закључује да су парничне странке уговориле

фиксну цену стана. На основу увида у мејл преписку између парничних странака од 20.03. и 21.03.2014. године, другостепени суд је утврдио је да већ тих датума од стране тужиле понуђено туженом да се изврши анекс уговора тако што би се утврдила изграђена површина стана из чега је другостепени суд закључио да је стан већ био изграђен, а која чињеница проистиче и из исказа тужиле и саслушаног сведока будући да су изјавили да су почели да опремају стан у марту и априлу 2014. године, а да је записник о примопредаји стана потписан у фебруару 2014. године. Другостепени суд је имао у виду и решење о озакоњењу објекта чији је саставни део извештај о затеченом стању од марта 2016. године, након периода кад је тужилца већ записнички примила стан, на основу кога је извршено озакоњење предметног стана укупне нето површине од 50м<sup>2</sup>, по структури 2,5 собног.

Сходно томе, другостепени суд закључује да је тужени предао тужилци уговорену површину стана, односно да тужилца у конкретном случају није доказала да су странке уговориле куповину стана корисне односно нето површине, па тужбени захтев за исплату разлике у цени за мање предатих 2,61 м<sup>2</sup> није основан.

Ценећи наводе тужиле као ревидента, Врховни касациони суд налази да се закључак другостепеног не може прихватити, јер за правилну примену материјалног права нису расправљене све правно релевантне чињенице.

Прво, Врховни касациони суд указује да је тужилца у овој правној ствари тужбу поднела Првом основном суду ради исплате утуженог износа од 404.387,00 динара на име неоснованог обогаћења. По отварању стечајног поступка над туженим, Први основни суд огласио се стварно ненадлежним и списи су достављени Привредном суду у Београду на поступак као стварно и месно надлежном суду. Сходно томе, како се не ради о привредном спору између привредних субјеката по тужби поднетој привредном суду, већ о имовинском спору физичког лица против привредног друштва кад је услед отварања стечаја над туженим услед атракције надлежности заснована надлежност привредног суда, обзиром на вредност предмета спора која на дан утужења износи 3.262,37 еура, не може се говорити о спору мале вредности, те није било сметњи да Привредни апелациони суд као другостепени суд одржи расправу применом члана 383. ЗПП.

Предмет уговора о купопродаји непокретности је изграђени стан број ... од 50 м<sup>2</sup>, за фиксну цену од 62.500 евра. Мерењем на лицу места, вештак је утврдио да спорни стан нема површину од 50м<sup>2</sup>, него 47,39 м<sup>2</sup>, што је за 2,61м<sup>2</sup> мање од уговорене површине. Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке произлази да грађевинска површина стана није појам који постоји у стандарду JUS-а U.C2.100, већ у стандарду постоји нето површина и корисна површина. Корисна површина стана је део нето површине који одговарају намени и функцији зграде. Предметни стан нема лођу, односно терасу чија површина се не рачуна као 100% корисне површине. Правило је да се уговара нето површина односно корисна површина, која се у конкретном случају разликује од стварног стања које износи 47,39 м<sup>2</sup>, па се не може прихватити закључак другостепеног суда да је тужени предао тужилци уговорену површину стана код

утврђене мање предате квадратуре стана, при чему је тужиља и платила цену по метру квадратном.

Мања предата квадратура стана од уговорене представља недостатак у смислу одредбе члана 479. ЗОО, па је за признање права по основу материјалног недостатка, правно релевантна чињеница да ли је купац у складу са чланом 481. ЗОО, благовремено обавестио продавца о видљивим недостацима а што је уједно и предуслов за заснивање одговорности продавца применом члана 478. ЗОО.

Како за правилну примену материјалног права нису расправљене правно релевантне чињенице, Врховни касациони суд је укинуо другостепену одлуку на основу члана 416. ЗПП.

У поновном поступку, другостепени суд ће применом члана 383. ЗПП, заказати расправу и расправити да ли је на материјални недостатак у погледу квадратуре стана тужилац благовремено указао туженом као продавцу а зависно од тога да ли су се стекли услови за исплату утуженог износа. Другостепени суд ће правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање донети нову одлуку о основаности тужбеног захтева и о трошковима поступка.

**Председник већа – судија  
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић