



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 15899/2024**  
**03.09.2024. године**  
**Београд**

### **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА ..., чији је пуномоћник др Драган Нововић, адвокат из ..., против тужених ББ из села ..., општина ..., чији је пуномоћник Золтан Ђалатај, адвокат из ..., ВВ из ... и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар, чији је заједнички пуномоћник Ксенија Булатовић, адвокат из ..., ради раскида уговора и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 699/24 од 03.04.2024. године, у седници одржаној 03.09.2024. године, донео је

### **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 699/24 од 03.04.2024. године.

### **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Пазару П 84/21 од 20.12.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се раскине уговор ОПУ: 514-2020 од 27.04.2020. године, потврђена од стране Јавног бележника Јелене Факић из ..., о купопродаји пословног простора у изградњи, закључен између АА из ..., као продавца и ББ из ..., као купца, изграђеног у оквиру објекта у изградњи који се гради у Новом Пазару, у улици ... на кп .. к.о. Нови Пазар, што би тужени ББ био дужан да призна и трпи последице под претњом законских последица. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да га суд обавезе да туженом ББ изврши повраћај новца примњеног на име купопродајне цене по уговору у износу од 85.000 евра, у динарској противвредности на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд тужене обавезе да му, на име накнаде штете, солидарно исплате износ од 23.074.090,01 динар, са законском затезном каматом од 27.04.2020. године до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијено је преиначење тужбе из поднеска тужиоца од 14.10.2022. године. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженом ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 559.085,00 динара, а да туженима ВВ и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар, солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 797.585,00 динара.

Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 699/24 од 03.04.2024. године, одбио, као неосновану, жалбу тужиоца и потврдио пресуду Основног суда у Новом Пазару П 84/21 од 20.12.2023. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио благовремену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20), у вези одредбе члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“ бр. 10/23), и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Битна повреда из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку на коју тужилац у ревизији указује није разлог за изјављивање ревизије у смислу одредбе члана 407. став 1. тачка 2. Закона о парничном поступку. Тужилац у ревизији неосновано указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, учињену пред другостепеним судом неправилном оценом доказа у смислу одредбе члана 8. Закона о парничном поступку, имајући у виду да је другостепена одлука донета у седници већа, тако што другостепени суд није изводио доказе нити их је ценио, већ је прихватио утврђено чињенично стање и оцену доказа изведених пред првостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је 14.06.2019. године, у својству инвеститора, закључио споразум о извођењу грађевинских радова са туженима ВВ и предузећем „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар, у својству извођача радова. У уговору је, у члану 1. констатовано да је инвеститор власник непокретности означене као кп бр .. к.о. Нови Пазар са уделом о 1/1 на земљишту, и ималац права грађења стамбено – пословне зграде спратности ПО + Пр + 6 у изградњи у Новом Пазару у улици ..., на описаној парцели а на основу правноснажног решења о грађевинској дозволи од 20.08.2018. године. Предмет уговора је извођење комплетних грађевинских радова од стране извођача на изградњи стамбене зграде из члана 1. тог уговора у свему према грађевинској дозволи, пројекто-техничкој документацији и по систему „кључ у руке“. Споразумом су регулисане обавезе извођача радова, цена радова, начин плаћања новчаног дела, обавезе инвеститора и друго. Цена радова уговорена је чланом 7. и износи 1.154.000,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Инвеститор и извођач су се споразумели да уговорена цена буде исплаћена делом у новцу а делом преносом права својине на становима и пословном објекту, при чему извођачу припада 599,6 м2 стамбеног и 255,7 м2 пословног простора (локал у приземљу), као и право трајног коришћења паркинг простора означених као паркинг места број 1 – 8 из правца улица ... у стамбено пословном објекту који ће бити изграђен на парцели .. к.о. Нови Пазар. Уговарачи су се споразумели да је вредност стамбеног простора који ће припасти извођачу 900 евра по м2, док вредност пословног простора износи 1.100 евра по м2. Део уговорене цене који ће бити исплаћен кроз пренос права својине на стамбеном и пословном простору износи 820.910 евра, а новчани део који ће инвеститор исплатити на текући рачун извођача износи 330.090 евра. Споразум је потписан од стране уговарача а није оверен

код јавног бележника. Истог дана, 14.06.2019. године, тужилац је, у својству инвеститора закључио уговор о извођењу грађевинских радова са туженим ВВ из ... и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар, у својству извођача радова, који је оверен код Јавног бележника Хафиза Хајировића 18.06.2019. године, под бројем УПО-I-2537/2019. Предмет уговора је исти као и предмет споразума о извођењу грађевинских радова од 14.06.2019. године, с тим што је измењен члан 8. уговора који се односи на начин плаћања а којим је уговорено да цена радова из члана 7. уговора буде исплаћена у новцу, по ситуацијама које испоставља извођач. Тужилац је, у својству продавца 09.08.2019. године, закључио предуговор о купопродаји пословног простора са туженим ББ, као купцем, који је оверен код Јавног бележника Елме Факнић у ... под бројем ОПУ: 573/2019. Предмет предуговора је пословни простор у стамбено-пословном објекту у изградњи спратности По + Пр + 6 у Новом Пазару у улици ... на парцели .. укупне површине 679 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број .. к.о. Нови Пазар. Између тужиоца као продавца и туженог ББ, као купца, је 24.07.2020. године, закључен уговор о купопродаји пословног простора у изградњи оверен код Јавног бележника Јелене Факић у ... под број ОУП: 514-2020, који је за предмет има пословни простор у стамбеном-пословном објекту у изградњи спратности По + Пр + 6 у Новом Пазару, на парцели .., површине 769 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број .. к.о. Нови Пазар. Уговорено је да се непокретност продаје у „сивој фази“, што подразумева започете „грубе“ грађевинске радове, уз обавезу њиховог завршетка до „укровљења“, прикључак на градску инфраструктурну мрежу (електромрежу, водовод и канализација, ПТТ), постављање фасадне столарије, уређење прилаза објекту и простора око објекта. Обавеза купца је да, о сопственом трошку, заврши све остале грађевинско-занатске радове на пословном простору који је предмет уговора, као и његово опремање, у складу са пројектном документацијом. Чланом 3. уговорена је укупна купопродајна цена пословног простора од 85.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, тако што је у цену урачунато 20% ПДВ-а. Чланом 4. уговора констатовано је да је купац продавцу авансно исплатио укупно уговорену купопродајну цену из члана 3. уговора, након закључења и овере код Јавног бележника и то кроз авансне уплате 02.09.2019. године, износа од 1.765.790,00 динара, и 10.09.2020. године, износ од 8.232.252,00 динара, што укупно чини 9.998.042,00 динара. Тужилац је, у својству даваоца са туженим ББ у својству корисника закључио уговор о коришћењу паркинг места број 1 - 8, који је оверен пред Јавним бележником Јеленом Факић из ... под бројем УОП-II-4477-2020. Тужени ББ се, преко пуномоћника адвоката Саше Недовића из ..., 27.09.2021. године, обратио дописом тужиоцу у ком је навео да није могуће да дође до преузимања непокретности јер продавац није испунио своју уговорну обавезу у погледу спајања локала на канализациону, електро и водоводну инфраструктуру, те да водоводна и канализационе цеви нису прошле кроз локал како би могле бити извођени даљи радови па га је позвао да изврши своје обавезе, све у складу са уговором о купопродаји пословног простора. Тужилац је 05.10.2021. године, упутио допис пуномоћнику ББ обавештавајући га да су се у међувремену промениле околности везане за изградњу предметног објекта због чега је извршење уговора није могуће, па му је понуђен раскид уговора ОПУ: 514-2020. Тужени ББ је тужиоцу, дописом од 11.10.2021. године, одговорио да не прихвата повраћај новца и раскид уговора, већ га је позвао да испуни своје уговорне обавезе. Тужилац тврди да је имао усмени договор са туженим ВВ према ком је тај тужени требало да обезбеди купца за предметни локал и да, преносом права својине на тог купца, тужилац изврши делимичну исплату цене коју дугује туженима за грађевинске радове у износу од 281.270 евра, а како су они уговорили

споразумом о извођењу грађевинских радова од 14.06.2019. године. Промењене околности на које се тужилац позива, огледају се у томе да је тужени ВВ саопштио тужиоцу да не признаје договор око реалне цене пословног простора који је „фиктивно“ продат ББ а чији су стварни купци тужени ВВ и његово предузеће „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар. Тужилац наводи да је „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар на име извођења грађевинских радова на објекту у изградњи у улици ... на парцели .. к.о. Нови Пазар, испоставио рачун у виду привремене ситуације, а затим поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе и тужбу Вишем суду у Новом Пазару ради наплате износа од 34.716.396,21 динар, па му је на тај начин причинио штету по основу разлике између уговорене и тржишне цене пословног простора из уговора чији се раскид тражи.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је, применом одредбе члана 133. Закона о облигационим односима, закључио да у конкретном случају нису испуњени услови за раскид уговора због промењених околности јер такве околности нису наступиле, нити је тужилац доказао да је тужени ББ фиктивни купац предметног локала а да су прави купци тужени ВВ и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар. Првостепени суд је такође закључио да тужилац није доказао да су тужени ВВ и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар, одговорни за штету која се огледа у разлици уговорене и тржишне цене пословног простора из уговора чији се раскид тражи.

Другостепени суд је, прихватио закључак првостепеног суда о неоснованости тужбеног захтева тужиоца указујући да поремећај односа тужиоца са туженим ВВ и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар, не може имати утицај на уговорни однос који је настао између тужиоца и туженог ББ. Другостепени суд такође прихвата, као правилан и закључак првостепеног суда да тужилац у поступку није пружио доказе да су му тужени ВВ и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар причинили штету која се састоји у разлици уговорене и тржишне цене пословног простора из уговора чији се раскид тражи, посебно имајући у виду да се тужилац, дужи низ година, бави градњом у својству инвеститора и да је, према свом пословном искуству био дужан да поступа са пажњом доброг привредника тако да у тренутку закључења предметног уговора цени евентуално постојање разлике између уговорене и тржишне цене.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право.

Одредбом члана 133. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да ако после закључења уговора наступе околности које отежавају испуњење обавезе једне стране или ако се због њих не може остварити сврха уговора, а у једном и у другом случају у тој мери да је очигледно да уговор више одговара очекивањима уговорних страна и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази такав какав је, страна којој је отежано испуњење обавезе односно страна која због промењених околности не може остварити сврху уговора, може захтевати да се уговор раскине (став 1.). Раскид уговора не може се захтевати ако је страна која се позива на промењене околности била дужна да у време закључења уговора узме у обзир те околности или их је могла избећи или савладати (став 2.). Страна која захтева раскид уговора не може се позивати на промењене околности које су наступиле по истеку рока одређеног за испуњење њене обавезе (став 3.). На основу одредбе члана 66. став 1. истог Закона, привидан уговор нема дејство међу уговорним странама.

У конкретном случају, тужилац тврди да је предметни уговор о купопродаји који је закључио са туженим ББ привидан, а пошто привидан уговор нема дејство међу уговорним странама, следи да је неоснован тужбени захтев за његов раскид јер се раскидају само пуноважни уговори. Изведеним доказима је утврђено да је тужени ББ испунио своју уговорну обавезу из предметног уговора исплатом уговорене купопродајне цене тужиоцу, за објекат у изградњи, док тужилац није испунио своју уговорну обавезу и купцу није предао непокретност која је предмет уговора, при чему није доказао да постоје околности које отежавају испуњење његове обавезе, односно због којих се не може остварити сврха уговора, а био је дужан у смислу одредбе члана 228. Закона о парничном поступку. То значи да нису испуњени услови прописани одредбом члана 133. став 1. Закона о облигационим односима, за раскид предметног уговора због промењених околности. Такође, тужилац није доказао да су му тужени ВВ и „Ико компани“ д.о.о. Нови Пазар причинили штету која се састоји у разлици уговорене и тржишне цене пословног простора из уговора чији се раскид тражи, а на њему је био терет доказивања те чињенице.

Указивање тужиоца у ревизији на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање је без утицаја на одлучивање, имајући у виду да ревизија не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, на основу одредбе члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, осим у случају из члана 403. став 2. тог закона, што овде није случај.

Правилна и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић