



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 13314/2024**  
**19.06.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Селимир Антонић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца „Interbeofarm“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Зоран Атељевић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4315/23 од 23.01.2024. године, у седници одржаној 19.06.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог-противтужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4315/23 од 23.01.2024. године у ставу петом изреке.

## **Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4315/23 од 23.01.2024. године, на основу одржане расправе, ставом првим изреке укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 153/17 од 03.05.2023. године. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је тужени обавезан да тужилци исплати 265.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 17.09.2010. до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу којим је тужилца тражила да јој тужени поред досуђеног износа исплати износ од још 80.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 17.09.2010. до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев, па је обавезана тужилца-противтужена да туженом-противтужиоцу исплати на име накнаде материјалне штете износ од 105.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 27.08.2012. до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до исплате са законском затезном каматом, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев преко досуђеног у ставу четвртим изреке а до траженог износа у преосталом делу, којим је тражено да се обавезе тужилца-

противтужена да туженом-противтужиоцу исплати на име накнаде материјалне штете износ од још 195.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 27.08.2012. до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, на име трошкова за адвокатске услуге износ од 4.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 29.06.2010. до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, на име посредничке провизије износ од 17.000 евра са каматом по стопи Европске централне банке почев од 17.09.2010. до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до коначне исплате са законском затезном каматом, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом шестим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове целог парничног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у делу става петог изреке, тужени-противтужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Ревизија је дозвољена по одредби члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, нити је почињена релативно битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. ЗПП а на коју је ревизијом указано, пошто пресуда садржи оцену битних навода жалбе.

Побијаним делом пресуде делимично је одбијен противтужбени захтев за накнаду штете, као последице раскида предуговора о продаји непокретности, који су странке закључиле 29.06.2010. године. Уговор је раскинут 23.12.2010. године.

Од битних чињеница за одлуку у побијаном делу утврђено је да су тужиља, као купац и тужени, као продавац закључили и пред судом оверили потписе на предуговору, чији предмет је била стамбена зграда у Београду, на адреси ... број .., за купопродајну цену од 800.000 евра са крајњим роком исплате 23.12.2010. године. Тужиља крајњом непажњом није исплатила уговорену купопродајну цену и скривила је раскид уговора, а правноснажним делом пресуде који се ревизијом не побија одлучено је о враћању датог у реализацији уговора и основаном делу противтужбеног захтева за накнаду штете. У време закључења предуговора тржишна вредност непокретности била је 945.000,00 евра, па је сагласношћу уговарача купопродајна цена била нижа за 145.000 евра. Тужени је предао посед стамбене зграде тужиљи након закључења предуговора. Посед му је враћен у току новембра 2010. године. Током наведеног периода тужени је за стамбену зграду месечно могао да остварује закупнину од 5.000 евра. Тужени је други пут продао стамбену зграду 27.08.2012. године за 600.000 евра. У то време њена тржишна вредност је била 820.000 евра, па следи да је тужени продао непокретност за 220.000 евра мање од тржишне вредности.

Постављеним противтужбеним захтевом тужени-противтужилац тражи накнаду штете на име мање остварене тржишне цене у износу од 200.000 евра, на име трошкова за адвокатске услуге од 4.000 евра, на име трошкова посредничке провизије од 17.000 евра и на име изгубљене добити од 100.000 евра, све са припадајућом законском

затезном каматом. Другостепени суд, на основу одредби чланова 262. став 2. и 132. Закона о облигационим односима, налази да је тужила у обавези да туженом надокнади обичну штету и изгубљену корист које су последица раскида уговора, који је она скривила крајњом непажњом. Пошто је тужени приликом обе купопродаје уговорио са купцима нижу цену од тржишне, а постоји негативна разлика од 75.000 евра између тржишне и уговорене цене у другом случају, усваја противтужбени захтев за овај износ. По основу изгубљене добити усваја противтужбени захтев за 30.000 евра, који износ представља тржишни еквивалент за очекиване, али изостале приходе током времена у ком је тужила била у поседу непокретности. У преосталом делу противтужбени захтев одбија побијаним делом пресуде, прихватајући као правилан закључак првостепеног суда заснован на правилима о терету доказивања.

По становишту Врховног суда, правилно је другостепени суд поступио, када је побијаним делом пресуде одбио противтужбени захтев.

Другостепени суд је на основу отворене расправе укинуо првостепену пресуду и одлучио о тужбеном и противтужбеном захтеву, отклањајући процесне недостатке који су првостепену пресуду чинили незаконитом. Одлуку о неоснованости противтужбеног захтева заснивао је на чињеницама које је утврдио првостепени суд.

Тужени осим својих навода није пружио друге доказе на околност постојања издатака за адвокатске услуге и посредничку провизију насталих закључењем предуговора 29.06.2010. године, односно да постоје радње тужиле након раскида уговора које су за последицу имале изгубљену корист туженог због изосталог издавања стамбене зграде до друге продаје, па и по оцени Врховног суда одлука има утемељење у материјалноправним одредбама чланова 132. став 1, 266. ставови 1. и 2, 154. став 1, 185. и 189. Закона о облигационим односима. По овим одредбама тужила је у обавези да туженом надокнади само ону штету која је адекватна последица раскида предуговора који је скривила, односно да успостави стање које је било пре него што је штета настала и да туженом надокнади измаклу корист по редовном току ствари.

Тржишна вредност непокретности у време закључења другог уговора 27.08.2012. године била је виша (820.000 евра) од уговорене купопродајне цене по предуговору који су странке закључиле 29.06.2010. године (800.000 евра), па чињеница да је тужени слободном вољом са својим саговорачем постигао сагласност воља о продаји непокретности по нижој цени од тржишне вредности која је 27.08.2012. године била 820.000 евра, не представља основ за обавезивање тужиле за накнаду штете у висини разлике процењене тржишне вредности непокретности у време прве и друге купопродаје. Тужила је у обавези да туженом надокнади само ону штету коју је реално претрпео, а последица је објективних околности које утичу на формирање тржишне цене, а не и слободне воље туженог да непокретношћу располаже по нижој цени од тржишне.

Правилно је по одредби члана 231. став 1. ЗПП изведен закључак да не постоје чињенице које би водиле обавези тужиле да туженом надокнади трошак ангажовања адвоката, пошто није пружен доказ о извршеном обрачуну услуга у смислу члана 10. Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, нити да је тужени по овом основу извршио исплату. Такође, тужени у смислу члана 821. Закона о облигационим односима није приложио посреднички лист, као доказ о извршеном посредовању и наплати посредничке провизије лица регистрованога за ову привредну делатност, а из

садржине преосталих изведених доказа правилно је изведен закључак да услова за обавезивање тужиле за исплату нема ни по наведеним основу.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић