



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 14798/2023**  
**30.05.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Ристић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Душан Ђорђевић, адвокат из ..., ради утврђења и чинидбе, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3179/22 од 10.01.2023. године, у седници одржаној 30.05.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3179/22 од 10.01.2023. године.

## **Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3179/22 од 10.01.2023. године, ставом првим изреке, укинута је пресуда Основног суда у Пожаревцу П 168/22 (2020) од 01.09.2022. године и одлучено о тужбеном захтеву, тако што је ставом другим изреке одбијен као неоснован тужбени захтев да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји непокретности Ов 14841/10 од 30.07.2010. године и да тужилац има право својине са уделом од 1/1 на непокретности - стану површине 54м<sup>2</sup> број .., који се налази у таванском простору у објекту на кат. парцели .. КО ..., у улици ... број .., објекат изграђен по грађевинској дозволи број 04-351-408 од 30.09.2003. године и допунском решењу број 04-351-305/04 од 09.06.2004. године, што би тужена била дужна да призна и трпи да се тужилац по основу пресуде упише као искључиви власник на непокретности са уделом 1/1 у евиденцији непокретности код СКН и да се обавезе тужена да наведену непокретност преда тужиоцу. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован, евентуални тужбени захтев да се обавезе тужена да тужиоцу, на име купопродајне цене из уговора о купопродаји непокретности Ов 14841/10 од 30.07.2010. године, исплати износ од 30.000 евра са каматом по Закону о затезној камати, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате почев од 30.07.2010. године до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 213.964,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога, са предлогом да се о

ревизији одлучи као изузетно дозвољеној, применом члана 404. Закона о парничном поступку.

Ревизија је дозвољена применом члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011... 10/2023, у даљем тексту: ЗПП), због чега није било места оцени дозвољености изузетне ревизије применом члана 404. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је оценио да ревизија тужиоца 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 у поступку пред другостепеним судом нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 1. и 2. ЗПП, на које се ревизијом указује.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку и на основу спроведене расправе и допуњеног доказног поступка пред другостепеним судом, тужилац је од предузећа „МДС“ доо купио тавански простор на кат. парцели .. КО ... у улици ... број ..., који је требало преуредити у стамбени простор извођењем одређених грађевинских радова, што је био један од значајних пројеката тужиоца и сведока ВВ у коме је тужилац учествовао финансирањем (куповином) објекта, а сведок ВВ извођењем грађевинских радова. Сведок ВВ је са туженом и њеним супругом ГГ у кумовским односима, због чега им је препоручио да купе непокретност, стан у том таванском простору. Сведок ВВ, тужена и њен супруг ГГ су водили преговоре у погледу висине купопродајне цене, сведок им је показао стан, сачинио предуговор и уговор о купопродаји. Тужилац и сведок ГГ, супруг тужене, су дана 04.08.2009. године закључили Предуговор о купопродаји непокретности, стана површине 54м<sup>2</sup>, означеног погрешним бројем .., који се налази у таванском простору у објекту на кат. парцели .. КО ... . Предуговором је предвиђено да супруг тужене, као купац, наведену непокретност купује од продавца по цени од 30.000 евра и да у посед купљене непокретности ступа након исплате купопродајне цене у целости. Предуговор је потписан од уговорних страна у канцеларији и у присуству сведока ВВ, којом приликом је на име дела купопродајне цене исплаћен износ од 6.000 евра који је предат ВВ. Након закључења предуговора, на завршетку унутрашњег уређења стана, од стране тужене и њеног супруга исплаћен је преостали износ купопродајне цене сведоку ВВ и то тако што је након месец дана од закључења предуговора исплаћено 17.000 евра, а након тога још 6.000 евра, а преосталих 1.000 евра купопродајне цене, због накнадног договора о плаћању трошкова, тужиоцу је лично предато од стране сведока ВВ, у три наврата-износ од 250, 350 и 400 евра.

По извршеним исплатама, тужилац је у својству продавца са туженом у својству купца закључио Уговор о купопродаји непокретности, по цени од 30.000 евра у динарској противвредности и уговорено је да у посед купљене непокретности купац стана ступа исплатом купопродајне цене. Уговорено је такође, да продавац даје сагласност и дозвољава да се купац може укњижити без његове сагласности и одобрења као власник непокретности. Уговор је потписан од стране продавца, овде тужиоца и од стране купца, овде тужене и оверен код Основног суда у Пожаревцу под Ов бр. 14841/10 дана 30.07.2010. године. Након закључења уговора, туженој и њеном супругу сведок ВВ је предао кључеве стана и тужена је ушла у посед непокретности, у

којој је живела са члановима своје породице. Све рачуне за пружене комуналне услуге гласе на име тужене и плаћа их од 2010. године.

Тужиоцу је извршена исплата износа од још 1.400 евра на име трошкова легализације стана. Тужилац је дао писану изјаву оверену пред Основним судом у Пожаревцу Ов I бр. 2134/2014 од 07.02.2014. године да је број стана који је предмет уговора о продаји – .. (а не број .., како је наведено у уговору), да је стан површине 54м<sup>2</sup> и да се налази у таванском простору објекта на кат. парцели .. КО ..., у улици ... број .., изграђеног по грађевинској дозволи број 04351-408 од 30.09.2003. године и допунском решењу број 04-351-305/04 од 09.06.2004. године, чиме је извршена исправка погрешно означеног броја стана који је био предмет купопродаје.

О извршеним исплатама купопродајне цене између странака нису сачињаване признанице, као ни између тужиоца и сведока ВВ. Тужилац је 22.11.2017. године туженој доставио опомену пред утужење, којом је позива да исплати купопродајну цену од 30.000 евра, наводећи да до тог тренутка ништа од купопродајне цене није исплаћено, након чега је доставио 23.12.2019. године изјаву о раскиду уговора о купопродаји непокретности, наводећи да у накнадно остављеном року од 8 дана тужена није исплатила купопродајну цену, због чега се уговор раскида. Тужбу суду је поднео 26.03.2020. године. Међу странкама је спорно да ли је тужиоцу исплаћена купопродајна цена по уговору о купопродаји од 30.07.2010. године и на који начин, као и да ли је сведок ВВ био овлашћен да прими испуњење обавезе - исплату купопродајне цене.

На овако утврђено чињенично стање, правилно је другостепени суд применио материјално право из одредби Закона о облигационим односима, и оценио да ни примарни тужбени захтев за раскид уговора о купопродаји непокретности и утврђење да је тужилац власник непокретности која је предмет уговора, ни евентуални захтев за исплату купопродајне цене није основан.

Неосновано се ревизијом указује да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП, јер је другостепени суд читањем доказа изведеним пред првостепеним судом и непосредним извођењем доказа на расправи одржаној пред тим судом, употпунио утврђење о чињеничном стању и уз образложену оцену сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка утврдио све битне чињенице за правилну примену материјалног права и одлуку о изјављеној жалби односно о тужбеном захтеву.

Неосновано се наводима ревизије оспорава и правилна примена материјалног права.

Оценом изведених доказа другостепени суд је утврдио да је између тужиоца и сведока ВВ постојао пословни однос, али и однос поверења утолико што је сведок ВВ најпре довео у везу тужиоца, тужену и њеног супруга у вези купопродаје спорног стана, а потом не само што им је показао стан, већ и водио преговоре у погледу висине купопродајне цене, сачинио текст предуговора и уговора о купопродаји, које су странке потписале у канцеларији сведока и у име и за рачун тужиоца од тужене и њеног супруга по закључењу предуговора примио већи део износа купопродајне цене

стана (29.000 евра), док је 1.000 евра супруг тужене предао лично тужиоцу, након чега су странке 2010. године закључиле уговор о купопродаји стана и тужена ушла у посед стана.

Имајући у виду садржину уговора о купопродаји према ком купац ступа у посед стана по исплати купопродајне цене, да је тужилац 2014. године, након четири године од закључења уговора о купопродаји стана и увођења тужене у посед стана, писаном изјавом овереном пред судом извршио исправку уговора о купопродаји у погледу погрешно означеног броја стана који је био предмет купопродаје, те да је тек 2017. године, након престанка пословне сарадње са сведоком ВВ, послао туженој опомену пред утужење са захтевом за исплату купопродајне цене стана, по оцени Врховног суда се наводима ревизије не доводи у сумњу закључак другостепеног суда да је тужилац овластио сведока ВВ да у његово име и за његов рачун од тужене прими исплату купопродајне цене стана, односно да се са тиме сагласио и тиме користио у смислу члана 305. ЗОО и да је тужена као савесна уговорна страна своју обавезу из уговора у потпуности испунила у складу са чланом 295. истог Закона. Тужилац је као пунолетна, пословно способна особа са туженом закључио уговор о купопродаји стана, самим тим је морао да се упозна са садржином текста уговора и да пре његовог потписивања са другом уговорном страном разјасни све евентуалне нејасноће око битних елемената уговора, због чега се не може прихватити тврдња тужиоца да је стварни договор странака био да се купопродајна цена исплати након легализације стана, а не пре ступања у посед, како је предвиђено уговором. Понашање странака у временском периоду од седам година након закључења уговора, у ком тужена несметано користи стан, а тужилац не тражи исплату цене стана, наводи на правилан закључак другостепеног суда да је цена стана у целости исплаћена, тако што је већи њен део исплаћен сведоку ВВ, а по основу таквог договора са тужиоцем, због чега нема услова да се удовољи постављеним тужбеним захтевима у овој правној ствари. У ситуацији каква је у конкретном случају, тужиоцу евентуално стоји на располагању, у посебној парници, облигационоправни захтев усмерен према сведоку ВВ коме је тужена исплатила купопродајну цену стана.

Врховни суд је ценио и остале наводе ревизије, којима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде. Одлука о тужбеном захтеву је донета правилном применом материјалног права, за коју су дати довољни и јасни разлози, које у свему као правилне прихвата и овај суд, па је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено као у изреци.

**Председник већа – судија  
Весна Субић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**