



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У  
БЕОГРАДУ  
Гж 2552/22  
13.10.2022. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Мاستиловић, председника већа, Весне Дамјановић и Јелене Стојилковић, чланова већа, у парници по тужби тужиље АА из ..., ЈМБГ ..., чији је пуномоћник Предраг Пантелић, адвокат из Београда, ул.Краља Милутина бр.37, против тужених ББ, ЈМБГ ... и ВВ, ЈМБГ ..., обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић, адвокат из Београда, ул.Сазонова бр.4, ради повраћаја купопродајне цене и по противтужби тужених ББ и ВВ против тужиље АА ради враћања непокретности, одлучујући о жалби тужених изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1121/16 од 20.12.2021. године, у седници већа одржаној дана 13.10.2022. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** жалба тужених, као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1121/16 од 20.12.2021. године у ставу првом изреке у делу којим су обавезани тужила и тужени да истовремено испуне своје обавезе, као последицу враћања примљеног након раскида уговора о купопродаји непокретности овереног пред Петим општинским судом у Београду дана 22.11.2007. године под Ов бр.32793/2007, тако што су тужени ББ и ВВ обавезани да тужиљи АА на име повраћаја купопродајне цене исплате износ од по 17.000 евра са каматом по стопи коју прописује Европска централна банка на валуту евро почев од 22.11.2007. године до 24.12.2012. године, а од 25.12.2012. године до исплате са законском затезном каматом, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и износе од по 1.842.845,10 динара са законском затезном каматом од 22.11.2007. године до исплате, истовремено када се тужила са свим лицима и стварима исели из стана бр.... који се налази у стамбеној згради бр.... у улици ... у ..., као и у ставу другом, трећем, четвртном, петом, и шестом изреке.

## Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је главни тужбени захтев тужиље и делимично противтужбени захтев тужених и обавезани су тужила и тужени да истовремено испуне своје обавезе, као последицу враћања примљеног након раскида уговора о купопродаји непокретности закљученог 22.11.2007. године и овереног пред Петим општинским судом у Београду под Ов 32793/2007, на тај начин што су тужени обавезани да тужиљи исплате износе од по 17.000 евра и 1.842.845,10 динара са

каматом на начин како је то ближе наведено у овом ставу изреке, истовремено када се тужила са свим лицима и стварима исели из предметног стана те је обавезана тужила да се истовремено са пријемом новчаних износа из овог става изреке, са свим лицима и стварима исели из стана бр... који се налази у стамбеној згради бр... у улици ... у ... и да предметни стан преда туженима без икаквих терета. Ставом другим изреке одбијен је противтужбени захтев тужених у делу којим су тражили да се обавезе тужила да им исплати износ од по 7.950 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом од 25.6.2016. године до исплате, као преурањен. Ставом трећим изреке одбачена је противтужба тужених у делу којим су тражили да се утврди да је раскидом уговора о купопродаји закљученог између странака 22.11.2007. године и овереног пред Петим општинским судом у Београду под Ов 32793/07 отпао правни основ за упис права својине у корист тужиле на предметном стану, а што је тужила дужна да призна и трпи да се у надлежном катастру непокретности на основу ове пресуде брише упис права својине на стану у корист тужиле и успостави стање пре тог уписа. Ставом четвртим изреке одбачена је противтужба тужених у делу у коме су тражили да се наложи туженима да тужиле изврше поврат купопродајне цене по основу раскинутог купопродајног уговора закљученог између странака 22.11.2007. године и овереног пред Петим општинским судом у Београду под Ов 32793/07, свако по 40.000 евра истовремено када и тужила испуни своју обавезу, односно преда туженима предметни стан без уписаних терета у ЛН ... КО ... Ставом петим изреке обавезани су тужени да тужиле накнаде трошкове парничног поступка у износу од 519.800,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности одлуке до исплате. Ставом шестим изреке одбијен је захтев тужених за исплату трошкова другостепеног поступка.

Против наведене пресуде, тужени су благовремено изјавили жалбу, побијајући исту у ставу првом изреке у делу којим је усвојен тужбени захтев тужиле, као и у ставу другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке, из свих законом прописаних разлога, како то следи из садржаја жалбе.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе чл.386 ЗПП-а (“Службени гласник РС“ бр.72/11, 55/2014 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба тужених није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374 ст. 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би се побијана пресуда морала укинути. Првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за пресуђење, а који нису у супротности са садржином изведених доказа и списка. Изрека пресуде је јасна и непротивречна разлозима датим у образложењу, како у односу на чињеничне закључке, тако и на примењене прописе. Стога пресуда нема недостатака због којих се не може испитати, па жалба неосновано указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је као купац дана 22.11.2007. године са туженима као продавцима, закључила уговор о купопродаји непокретности-трособног стана бр..., површине 77,6 м<sup>2</sup>, који се налази на првом спрату стамбене зграде у улици ... бр... у ..., за уговорену купопродајну цену од 80.000 евра. Предметни уговор је оверен пред Петим општинским судом у Београду под Ов 32793/07. Истог дана, тужила је туженима исплатила уговорену купопродајну цену тако што је износ од 34.000 евра исплатила туженима (сваком по 17.000 евра) из сопствених средстава док је преостали износ од 46.000 евра исплатила туженима (по 23.000 евра у динарској противвредности) из средстава стамбеног кредита одобреног од стране Банке Intesa.

Тужила је сносила трошкове конверзије, обзиром да је кредит био одобрен у динарском износу, а након извршене конверзије динарског износа, исти је пребачен на девизне рачуне тужених (по 1/2 износа). На предметном стану тужила се укњижила као власник и на истом је уписана хипотека у корист банке која је тужили одобрила кредит за исплату дела купопродајне цене стана. Правоснажном пресудом Вишег суда у Београду П 223/14 од 12.5.2015. године предметни уговор о купопродаји је раскинут у смислу чл.124 ЗОО-а, из разлога што су у моменту купопродаје на стану постојали материјални недостаци за које тужила није могла да зна при уобичајеном прегледу стана, а који недостатци су туженима у моменту продаје били познати. Након раскида уговора о купопродаји стана, тужила се није иселила из предметног стана већ у истом и даље живи са породицом, с тим да у стану не користе једну собу површине 12,7 м<sup>2</sup> јер је иста у лошем стању и неусловна за живот. Вештачењем од стране судског вештака економско финансијске струке утврђено је да тржишна вредност закупнине за цео предметни стан у периоду од 24.6.2016. године до 31.3.2021. године износи 15.856,13 евра, односно 1.888.748,31 динар, а да тржишна вредност закупнине у истом периоду за предметни стн када се умањи за површину од 12,7 м<sup>2</sup> износи 13.506,32 евра, односно 1.608.843,32 динара.

Полазећи од овако правилно и потуно утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је правилно применио материјално право, и то одредбу чл.132 ЗОО-а када је оценио да су тужени, и то свако од њих, у обавези да тужили врате новчане износе које им је уплатила на име купопродајне цене стана са каматом на начин како је то одлучено у ставу првом изреке ожалбене пресуде, а за своју одлуку првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге, које прихвата и овај суд, као другостепени. Наиме, у конкретном случају изведеним доказима је несумњиво утврђено да је уговор о купопродаји стана раскинут и да је тужила, као купац из тог уговора, у целости исплатила уговорену купопродајну цену и то тако што је део купопродајне цене исплатила туженима у еврима (по 17.000 евра сваком од тужених) а преостали износ од 3.685.690,20 динара који представља противвредност износа од 46.000 евра, исплаћен је туженима из кредита који је тужили одобрен у динарима и који је у једнаким динарским износима пребачен на рачуне тужених, а затим и на њихове девизне рачуне, уз трошкове конверзије које је тужила платила. Стога, како је уговор о купопродаји непокретности раскинут то тужила као уговорна страна која је у потпуности извршила уговор има право да јој се врати оно што је дала, а тужени који новац враћају дужни су да тужили плате и затезну камату и то од дана када су примили новац па до исплате, како је то правилно закључио првостепени суд. Такође, правилан је и закључак првостепеног суда да су уговорне стране дужне да истовремено испуне своје обавезе везане за повраћај датог по основу уговора који је раскинут, и то тужила да предметни стан испражњен од лица и ствари, ослобођен од терета преда туженима истовремено када јој тужени исплате износ који су примили на име купопродајне цене стана, у смислу чл.122 тач.2 ЗОО-а, обзиром да су тужени током поступка истакли да нису дужни да испуне своју обавезу док и тужила не испуни своју. Надаље, правилно је поступио првостепени суд када је одбио противтужбени захтев тужених за исплату новчаног износа од по 7.950 евра на име закупнине од дана раскида уговора о купопродаји ( правоснажно 25.6.2016. године) до исплате и одлучио као у ставу другом изреке ожалбене пресуде, правилно оценивши да је у том делу противтужбени захтев преурањен, имајући у виду да у конкретном случају тужени нису испунили своју обавезу враћања примљеног новца на име купопродајне цене стана те да због тога још увек нису наступили услови за евентуално досуђивање накнаде за коришћење туђе ствари у виду закупнине. Такође, правилно је поступио првостепени суд када је одлучио као у ставу трећем и четвртом изреке и одбацио противтужбу тужених у делу којим су тражили да се утврди да је раскидом уговора о купопродаји закљученог између странака 22.11.2007. године и овереног пред Петим општинским судом у

Београду под Ов 32793/07 отпао правни основ за упис права својине у корист тужиље на предметном стану, а што је тужилја дужна да призна и трпи да се у надлежном катастру непокретности на основу ове пресуде брише упис права својине на стану у корист тужиље и успостави стање пре тог уписа, као и у делу којим је тражено да се наложи туженима да тужилји изврше поврат купопродајне цене по основу раскинутог купопродајног уговора закљученог 22.11.2007. године и овереног пред Петим општинским судом у Београду под Ов 32793/07, свако по 40.000 евра истовремено када и тужилја испуни своју обавезу, односно преда туженима предметни стан без уписаних терета у ЛН ... КО ..., правилно оценивши да је противтужба у овом делу недозвољена, а за своју одлуку је дао довољне и јасне разлоге, који наводима жалбе тужених нису доведени у сумњу.

Цењени су наводи жалбе тужених којима се побија правилност и законитост ожалбене пресуде указивањем да је тужилја уписана у надлежном катастру непокретности као власник стана те да иста, као власник стана нема право да потражује повраћај купопродајне цене све док се не изврши њено брисање као власника спорног стана у катастру, али је овај суд нашао да су исти неосновани. Ово због тога што је у случају раскида уговора свака страна овлашћена да тражи да јој се врати оно што је дала, у смислу чл.132 ст.2 ЗОО-а. У конкретном случају тужилја је приликом закључења уговора у целости исплатила туженима купопродајну цену стана, па како је уговор о купопродаји предметног стана раскинут правоснажном пресудом Вишег суда у Београду П 223/14 од 12.5.2015. године то, супротно жалбеним наводима, тужилја има право да потражује повраћај купопродајне цене, а околност да је тужилја уписана у надлежном катастру као власник предметног стана, у ситуацији када је уговор о купопродаји истог раскинут, није од утицаја на њено право да тражи повраћај датог јер је право тужиље на повраћај купопродајне цене у конкретном случају настало као последица раскида уговора, у смислу наведене законске одредбе.

Неосновани су и наводи жалбе тужених којима се оспорава правилност ожалбене прасуде указивањем да је према закљученом уговору купопродајна цена стана износила 80.000 евра, да су се тужени сагласили да им тужилја део купопродајне цене исплати из кредита под условом да одмах о свом трошку конвертује у евре те да је права воља уговорних страна била да се исплата изврши у еврима а не у динарима. Ово због тога што је из изведених доказа првостепени суд правилно утврдио да је тужилја део купопродајне цене платила у еврима (34.000 евра) а преостали износ до уговорених 80.000 евра је уплаћен на рачуне тужених у једнаким динарским износима из средстава стамбеног кредита који је банка тужилји одобрила и исплатила у износу од 3.685.690,20 динара. У прилог оваквог закључка првостепеног суда је и чињеница да је тужилји стамбени кредит одобрен у динарима, као и то да су закљученим уговором о купопродаји странке уговориле да се износ купопродајне цене од 80.000 евра исплаћује тако што ће износ од 34.000 евра купац исплатити из личних средстава док ће преостали износ од 46.000 евра исплатити у динарској противредности по средњем курсу на дан исплате, а из средстава наменског кредита који је банка одобрила тужилји ради куповине предметног стана те да су наведени износи исплаћени туженима истог дана када је закључен уговор о купопродаји. Стога је правилно поступио првостепени суд када је обавезао тужене да тужилји, као последицу раскида уговора, врате износе које су примили на име купопродајне цене стана са каматом од дана када су примили исплату, у смислу чл.132 ст.5 ЗОО-а.

Цењени су и наводи жалбе тужених којима се оспорава правилност првостепене пресуде којом је одбијен као преурађен противтужбени захтев тужених којим су тражили накнаду штете у виду закупнине за коришћење предметног стана од раскида уговора, позивањем на одредбу чл.132 тач.1,3,4 и 5 ЗОО-а, али је овај суд оценио да су

исти без утицаја на доношење другачије одлуке у овом делу. Наиме, одредба чл.132 ст.1-5 ЗОО-а прописује последице раскида уговора. У конкретном случају, правоснажном пресудом којом је раскинут уговор о купопродаји, тужила није обавезана да предметни стан преда туженима, обзиром да такав захтев у моменту доношења наведене пресуде није био постављен од стране тужених, а побитаном пресудом обавезане су парничне странке да истовремено испуне своје обавезе у смислу чл.122 ЗОО-а, као последицу раскида уговора, и то тужени да тужили исплате купопродајну цену а тужила да се истовремено са пријемом новчаних износа на које су тужени обавезани да јој плате, исели из предметног стана и исти ослобођен од лица и ствари, без икаквих терета преда туженима. Тужени нису испунили своју обавезу враћања примљеног новца од тужиле на име купопродајне цене нити је тужила предала туженима предметни стан. Тачно је да би тужени у смислу чл.219 ЗОО-а имали право на накнаду користи коју друга лица имају од употребе туђе ствари, међутим у ситуацији када сами тужени нису испунили своју обавезу враћања новца који су примили од тужиле на име купопродајне цене стана, правилно је закључио првостепени суд да је такав њихов захтев преурађен јер услед неиспуњења своје обавезе нису наступили услови за постојање потраживања накнаде користи за коришћење туђе ствари у виду закупнине, у смислу наведене законске одредбе, а тужени могу, када се за то стекну услови, поднети суду нову тужбу са истим захтевом.

Овај суд је ценио и наводи жалбе тужених којима се оспорава правилност ожалбене одлуке којом је одбачена противужба тужених у делу за брисање тужиле као власника у надлежном катастру, истицањем да се не ради о утврђењу чињенице већ о утврђењу права и правног односа међу странкама те да за брисање тужиле као уписаног власника стана није довољна пресуда којом је само раскинут уговор већ је потребна исправа за брисање тог уписа сходно одредбама Закона о државном премеру и катастру и Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, али је овај суд оценио да су исти неосновани. Ово због тога што је правилно закључио првостепени суда да је недозвољена противужба у делу којим су тужени тражили да се утврди да је раскидом уговора о купопродаји престао правни основ за упис права својине на предметном стану у корист тужиле као и брисање тог уписа из листа непокретности, јер се овако постављеним захтевом, супротно наводима жалбе, не тражи утврђење постојања неког права или правног односа међу странкама већ се истим тражи утврђење чињеница које као последица раскида уговора нису прописане посебним законом. Осим тога, из садржине овако постављеног захтева произилази да се истим тражи брисање уписаног права својине у корист тужиле, који захтев се заправо односи на промене на стварним правима на непокретности, за чије одлучивање није надлежан суд већ орган управе. Због тога је правилно поступио првостепени суд када је у овом делу одбацио противужбу тужених и одлучио као у ставу трећем изреке ожалбене пресуде.

Приликом одлучивања овај суд је имао у виду и све остале наводе жалбе тужених, али је код напред наведеног, оценио да исти нису од утицаја на доношење другачије одлуке па их посебно не образлаже, сходно чл.396 ЗПП-а.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу петом и шестом изреке, јер је иста донета правилном применом одредаба чл.153 и 154 ЗПП-а.

Са свега изложеног, одлучено је као у изреци ове пресуде на основу на основу чл.390 ЗПП-а.

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА**

**Весна Мاستиловић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић