



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4909/22  
6.9.2023. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Светлане Павић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Влада Зечевић, адвокат из Београда, ул. Скерлићева бр.30/21, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Милош Тодоровић, адвокат из Лесковца, ул. 11. октобра бр. 6, ради раскида уговора, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 490/22 од 22.06.2022. године, у седници већа одржаној дана 06.09.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 490/22 од 22.06.2022. године, у ставу првом изреке, тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца АА из..., па се **РАСКИДА** уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 27-2016 од 08.01.2016. године, закључен између тужиоца АА из ... и туженог ББ из ...

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима парничног поступка из става трећег изреке пресуде Другог основног суда у Београду П 490/22 од 22.06.2022. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 288.250,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, под претњом принудног извршења.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 154.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, под претњом принудног извршења.

**Образложење**

Пресудом Другог основног суда у Београду П 490/22 од 22.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се раскине уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 27-2016 од 08.01.2015. године, закључен између тужиоца АА из ... и туженог ББ из ... Ставом другим изреке утврђено је да се тужба тужиоца у делу којим је тражио да се тужилац обавезе да

4909/22

изврши повраћај преосталог дела купопродајне цене предметног стана у износу од 10.000 евра или динарску противвредност наведеног износа по средњем курсу НБС, на дан исплате, сматра повученом. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 325.214,00 динара.

Благовременом жалбом тужилац је побијао ову пресуду у ставу првом и трећем изреке из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду испитао је првостепену пресуду у побијаном делу у смислу члана 386. Закона о парничном поступку, нашавши да је жалба тужиоца основана.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, а неосновано се жалбом тужиоца указује на битну повреду поступка из тачке 12. ове законске одредбе, пошто је изрека ожалбене пресуде јасна и разумљива, као и разлози о битним чињеницама, па јој се законитост и правилност могу испитати.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, тужилац, као продавац, и тужени, као купац, закључили су и оверили предуговор о купопродаји непокретности, дана, 21.12.2015. године, а затим, дана 08.01.2016. године и уговор о купопродаји непокретности, под бројем ОПУ: 27-2016. Предмет продаје је био трособан стан који носи ознаку ..., укупне површине 72,93 м<sup>2</sup>, који се налази на нивоу поткровља породичне стамбене зграде број ..., у улици ... бр. ..., за уговорену купопродајну цену 30.000 евра, од које је тужени исплатио тужиоцу 3.000 евра, на име капаре и 22.000 евра, на име дела купопродајне цене на дан овере предуговора о купопродаји непокретности, док је уговорено да ће се преостали износ од 5.000 евра, купац, овде тужилац, исплатити на дан овере уговора о купопродаји непокретности. Предметни стан није предат купцу, овде тужиоцу, што је утврђено из исказа туженог. Тужилац је туженом на име враћања дела купопродајне цене исплатио 20.000 евра, и то дана 23.04.2018. године, износ од 10.000 евра, а дана 10.09.2019. године, износ од 10.000 евра, те су се уговорне стране сагласиле да ће раскинути предметни уговор о купопродаји непокретности када тужилац исплати туженом преосталих 10.000 евра, од исплаћене купопродајне цене стана.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је несумњиво утврђено да је тужени пристао да му тужилац врати исплаћену купопродајну цену за стан и да му је тужилац вратио део купопродајне цене, дана, 23.04.2018. године, пре подношења тужбе (тужба је поднета дана, 02.09.2019. године). Стога налази да како је предметни уговор о купопродаји непокретности већ вансудски раскинут и то обострано, јер је тужилац вратио туженом део купопродајне цене, на шта је тужени пристао, како уговор настаје без судске интервенције сматра да је иста непотребна и приликом раскидања истог, пошто наш правни систем познаје вансудски раскид уговора који је регулисан одредбом члана 124. Закона о облигационим односима, којим је прописано да у двостраним уговорима када једна страна не испуни

4909/22

своју обавезу, друга страна може ако није што друго одређено захтевати испуњење обавезе или под условима предвиђеним у идућим члановима, раскинути уговор простом вољом, ако раскид уговора не наступа по самом закону. С обзиром на чињеницу да су странке, знајући да се уговор о промету непокретности по закону оверава код јавног бележника, то и учиниле, исте су приликом сачињавања признанице од 10.09.2019. године, коју су такође овериле, предвиделе и обавезу, да ће, када тужилац исплати преостали износ купопродајне цене од 10.000 евра, оверити раскид код јавног бележника, првостепени суд налази да тужени не онемогућава раскид предметног уговора код јавног бележника, због чега је одлучио као у изреци пресуде.

Оцењујући наводе жалбе, овај суд је нашао да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање, али да је на тако утврђено чињенично стање, погрешно применио материјално право и извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је заснована пресуда.

Наиме, према утврђеном чињеничном стању, а посебно на основу изјаве туженог приликом саслушања на рочишту од 24.06.2021. године, произлази да парничне странке нису споразумно раскинуле уговор о купопродаји, имајући у виду одредбу члана 4. Закона о промету непокретности, којом је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележничке потврђене (солемнизоване) исправе, која је потребна за настанак уговора, те је закључени уговор о купопродаји од 08.01.2016. године и даље на снази са свим правним последицама. Стога се не може прихватити као правилна одлука првостепеног суда којим је одбијен тужбени захтев тужиоца из разлога што је, наводно, уговор о купопродаји вансудски раскинут, јер у току поступка није утврђено да су га парничне странке вансудским путем раскинуле, односно да су се сагласиле са раскидом, нити су исте закључиле писмени споразум о раскиду предметног уговора о купопродаји, који је оверен од стране јавног бележника. Стога уколико једна страна одбије да приступи овери исправе о споразумним раскиду, тада друга страна (у овом случају тужилац), има право да се обрати суду и да захтева да суд донесе пресуду којом ће раскинути уговор, уколико утврди да су испуњени законски услови.

Наиме, према одредби члана 4. Закона о промету непокретности, уговор о купопродаји непокретности се закључује у форми јавне исправе потребне за наставак тог уговора, која форма се примењује и за све измене истог, укључујући и раскид, што произлази из циља због кога је таква форма прописана код ове врсте уговора. Циљ законом прописане форме код уговора о промету непокретности је заштита личних интереса странака, као и одређених општедруштвених интереса, због чега се законом прописује учешће органа јавне власти у поступку његовог настанка и сходно томе и измене, односно престанка (осим престанка извршењем) истог.

Одредбом члана 68. Закона о облигационим односима, прописано је да формални уговори могу бити раскинути неформалним споразумом, изузев ако је за одређени случај законом предвиђено што друго, или ако циљ због ког је прописана форма закључења уговора захтева да раскидање уговора буде обављено у истој форми. Из цитиране законске одредбе произлази да је у овом случају за раскид уговора о

4909/22

купопродаји непокретности потребна правноснажна конститутивна судска одлука којом се уговор раскида, па раскид није могао да наступи давањем изјаве о раскиду вансудским путем, па ни на основу сагласних изјава уговорних страна уколико нису дате у законом прописаној форми. Стога је основан тужбени захтев тужиоца, јер су се у парничне странке договориле да уговор раскину, што су манифестовале тиме што је тужилац вратио туженом део купопродајне цене, на шта је тужени пристао и примио новац.

Из напред наведених разлога, овај суд је нашао да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је донео одлуку као у ставу првом изреке ожалбене пресуде, па је овај суд применом члана 394. тачка 4. ЗПП, преиначио ожалбену одлуку и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Применом члана 165. став 2. ЗПП, преиначена је одлука првостепеног суда о трошковима парничног поступка, садржана у ставу четвртом изреке ожалбене пресуде, тако што су тужиоцу признати стварни и нужни трошкови које је имао за вођење овог поступка у укупном износу од 288.250,00 динара, и то за састав тужбе и једног образложеног поднеска по 16.500,00 динара, за приступ пуномоћника-адвоката на четири одржана рочишта по 18.000,00 динара, за три неодржана по 9.750,00 динара, састав жалбе 33.000,00 динара, као и за таксу на тужбу и одлуку по 60.500,00 динара, све у складу са успехом странака у спору и висином тужбеног захтева са којим је тужилац успео у спору и важећим АТ и ТТ у време пресуђења.

Применом члана 165. став 1. ЗПП, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 154.000,00 динара, будући да је тужилац успео у поступку по жалби, и то: за састав жалбе 33.000,00 динара, за таксу на жалбу 60.500,00 динара, и другостепену пресуду 60.500,00 динара, све у складу са важећим АТ и ТТ.

**Председник већа-судија,  
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић