



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 13046/2024  
10.04.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Добриле Страјина и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца противтуженог „Чоља“ доо Грађевинско предузеће, са седиштем у Панчеву, кога заступа пуномоћник Милорад Јовишевић, адвокат из ..., против туженог противтужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Стеван Васић, адвокат из ..., ради уписа права својине по тужби и накнаде штете по противтужби, одлучујући о ревизији туженог противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2952/22 од 18.01.2024. године, у седници одржаној 10.04.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА**, као неоснована, ревизија туженог противтужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2952/22 од 18.01.2024. године, у делу којим је потврђена пресуда Вишег суда у Панчеву П 62/21 од 21.03.2021. године у ставовима првом и трећем изреке.

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2952/22 од 18.01.2024. године у преосталом делу става првог изреке којим је потврђена пресуда Вишег суда у Панчеву П 62/21 од 21.03.2022. године у ставовима четвртом и петом изреке и пресуда Вишег суда у Панчеву П 62/21 од 21.03.2022. година у ставовима четвртом и петом изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Панчеву П 62/2021 од 21.03.2022. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца-противтуженог па је утврђено да је тужилац-противтужени по основу уговора о продаји од 27.08.2020. године број ОПУ 1089-2020 Јавни бележник Моника Абци Тадић стекао право својине у обиму 1/1 дела на непокретности уписане у лист непокретности број .. КО Панчево, и то на парцели број .. КО Панчево укупне површине 1765 м2, градско грађевинско земљиште у улици ... и стекао право државине у обиму 1/1 дела на непокретности уписане у лист непокретности број .. КО Панчево ближе наведених у изреци пресуде, што је тужени противтужилац дужан да призна и трпи да тужилац противтужени спроведе упис права својине и државине на наведеним непокретностима на основу ове пресуде пред надлежном РГЗ Службом за катастар непокретности Панчево. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца противтуженог у делу којим је тражено да се утврди

да је тужилац противтужени по основу уговора о продаји од 27.08.2020. године број ОПУ 1089-2020 Јавни бележник Моника Абци Тадић стекао право својине у обиму 1/1 дела на непокретностима уписаним у лист непокретности број .. КО Панчево, које су ближе описане у изреци пресуде, што би тужени-противтужилац био дужан да призна и трпи да тужилац противтужеи спроведе упис свог права својине на наведеним непокретностима и да се одобри тужиоцу-противтуженом да само на основу ове пресуде спроведе упис права својине у 1/1 дела на наведеним непокретностима у надлежној Служби за катастр непокретности Републичког геодетског завода у Панчеву, као неоснован. Ставом трећим изреке одбачен је противтужбени захтев туженог противтужиоца у делу којим је тражио да се утврди да је кривицом тужиоца противтуженог, као купца, у купопродајном уговору ОПУ 1089-2020 од 27.08.2020. године Јавног бележника Моники Абци Тадић дошло до неизвршења уговора у року, чијом кривицом је прекршена уговорна одредба из члана 3. наведеног уговора, услед чега је за туженог противтужиоца, као продавца, наступила штета у укупном износу од 16.700.000,00 динара или прерачунато у евре 142.723,40 динара, као недозвољен. Ставом четвртим изреке одбијен је противтужбени захтев туженог противтужиоца у делу којим је тражио да се обавезе тужилац противтужени да туженом противтужиоцу накнади штету од 16.770.000,00 динара или прерачунато у евре 142.723,40 са каматом од дана пресуђења до дана коначне исплате, као и да суд обавезе тужиоца противтуженог да туженом противтужиоцу накнади трошкове парничног поступка, као неоснован. Ставом петим изреке обавезан је тужени противтужилац да тужиоцу противтуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 561.750,00 динара са законском затезном каматом од дана стицања услова за извршење па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2952/22 од 18.01.2024. године одбијена је, као неоснована, жалба туженог противтужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Панчеву П 62/21 од 21.03.2022. године у ставу првом, трећем, четвртном и петом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени противтужилац је благовремено изјавио ревизију, из свих законских разлога због којих се ревизија може изјавити.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11...10/23), па је оценио да је ревизија туженог противтужиоца делимично основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку на коју се указује у ревизији, а у односу на део правноснажне пресуде којом је потврђена првостепена пресуда у ставу првом и ставу трећем изреке.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су дана 27.08.2020. године закључиле и овериле пред јавним бележником уговор о купопродаји непокретности, којом је тужени тужиоцу продао парцелу са постојећим објектима, и то кп.бр. .. КО Панчево, уписане у лист непокретности .. КО Панчево за укупну

купопродајну цену од 199.000 евра. Уговором је предвиђена динамика исплате купопродајне цене, па је тужилац први део купопродајне цене од 124.000 евра у динарској противвредности по куповном курсу НБС на дан исплате туженом исплатио на дан закључења уговора, док је за преостали део купопродајне цене од 75.000 евра у динарској противвредности по куповном курсу НБС на дан исплате уговорена исплата до 31.12.2020. године. Уговорено је такође да ће странке, у случају да преостали износ цене не буде исплаћен до уговореног рока, своје међусобне односе регулисати посебним анексом. Продавац (тужени) се обавезао да ће по исплати целокупне купопродајне цене купцу – тужиоцу дати безусловну дозволу за упис његовог права својине у регистар непокретности. Анексом уговора од 28.08.2020. године наведени уговор о купопродаји је измењен само у погледу курса по коме ће се вршити исплата купопродајне цене у уговореној страниј валути, тако што је уговорено да ће се исплата уговорене купопродајне цене извршити у динарској противвредности по продајном курсу НБС на дан исплате. Преостали износ купопродајне цене од 75.000 евра тужилац је туженом исплатио у више наврата, и то, дана 25.12.2020. године, 28.12.2020. године, 29.12.2020. године, док је последњу исплату у износу од 4.714.650,00 динара извршио дана 28.01.2021. године, односно након истека уговореног рока за исплату 31.12.2020. године. По захтеву туженог тужилац је дана 30.03.2021. године, на име курсне разлике, извршио уплату од још 44.730,00 динара, чиме је у потпуности исплатио уговорену цену од 199.000,00 евра. Тужени, који се на то обавезао уговором, није тужиоцу дао сагласност за упис права својине, већ се писменим путем обраћао тужиоцу наводећи да је због задоцења у исплати купопродајне цене уговор раскинут.

Имајући у виду утврђено чињенично стање судови су закључили да је тужилац у целости извршио своју уговорну обавезу, а да тужени своју уговорну обавезу није испунио, јер одбија да тужиоцу да сагласност за упис права својине на купљеним непокретностима. Тужени је примио купопродајну цену у целости и након уговореног рока, није предузимао никакве радње у циљу раскида уговора, па су судови закључили да исплата дела купопродајне цене након уговореног рока не представља раскидни услов, јер исплата купопродајне цене у датом року уговором није била предвиђена као битан елемент уговора, што произлази из уговорне одредбе да ће у случају задоцења са исплатом уговорне стране своје међусобне односе регулисати посебним анексом. Захтев за утврђење да је кривицом тужиоца дошло до неизвршења уговора представља утврђење чињенице, што је противно одредби члана 194. ЗПП, због чега је тужбени захтев као у ставу првом изреке првостепене пресуде усвојен, а одбачена тужба као у ставу трећем изреке првостепене пресуде, што је другостепени суд потврдио својом пресудом.

На утврђено чињенично стање судови су правилно применили материјално право доносећи побијану пресуду у наведеном делу, а за своју одлуку у том делу су дали довољне и јасне разлоге које у свему прихвата и Врховни суд.

Неосновано се у ревизији указује да доцња у исплати представља раскидни услов и да текст уговора у вези раскидног услова нису писале странке. У поступку је на поуздан начин утврђено и оцењено да рок за исплату купопродајне цене не представља битан елемент уговора, па ни раскидни услов, а тужени није доказао наводе који се односе на текст уговора у вези раскидног услова. Сви наводи ревизије који се односе на наведене чињенице представљају оспоравање утврђеног чињеничног стања и оцене доказа, а ти разлози нису прописани као ревизијски.

Међутим, доносећи побијану одлуку у делу противтужбеног захтева за накнаду штете из става четвртог изреке првостепене пресуде, судови су, због погрешне примене материјалног права, непотпуно утврдили чињенично стање у погледу тврдње тужиоца да је вредност непокретности, која је била предмет спорног уговора о купопродаји, порасла у периоду од 30.12.2020. године, када је уговорен рок за коначну исплату купопродајне цене до 28.01.2021. године, када је купопродајна цена исплаћена. Наиме, другостепени суд је сматрао да је тужени преклудирао у погледу предлога да се изведе доказ вештачењем на околност процењених цена за спорну непокретност у наведеном периоду, а другостепени суд није оценио наводе жалбе у односу на преклузију.

Основано се у ревизији указује да је тужени у противтужби предложио извођење доказа вештачењем од стране вештака финансијске струке на околност промене цене непокретности, а овај предлог у току поступка није повукао, већ га је само поновио на рочишту за главну расправу од 21.03.2022. године. С тога је нејасно због чега је првостепени суд одбио предлог за извођење овог доказа, а другостепени суд пропустио да оцени наводе жалбе у том смислу. Извођењем предложеног доказа суд би имао могућност да оцени основаност противтужбеног захтева за накнаду штете, односно да потпуно утврди чињенично стање на које би правилно применио материјално право. С обзиром да то није учињено, ревизија туженог противтужиоца је морала бити усвојена, а побијане пресуде укинуге, као у ставу другом изреке.

У поновном поступку првостепени суд ће поново одлучити о предлогу тужиоца за извођење доказа вештачењем на околност промене вредности спорне непокретности у периоду од истека рока за исплату купопродајне цене до коначне исплате купопродајне цене, па ће након тога поново донети одлуку о противтужбеном захтеву.

Одлука о трошковима поступка зависи од коначног успеха странака у спору, због чега су побјане пресуде укинуге и у делу одлуке о трошковима поступка.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 414, члана 416. став 2. и члана 165. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић