



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2173/2020**  
**23.02.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник др Владимир Боровац, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Борис Штајнер, адвокат из ..., ради раскида уговора и исплате, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4539/19 од 18.12.2019. године, у седници одржаној 23.02.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4539/19 од 18.12.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 2436/18 од 18.09.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је, тужбени захтев тужиље којим је тражила да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји непокретности, који је оверен код Основног суда у Новом Саду под бр. Ов1 ../2010 дана 10.06.2010. године, закључен између тужиље, као купца и тужене, као продавца, а чији је предмет стан бр. .. на 1. спрату стамбено пословног објекта у ... у ул. ... бр. ..., у површини од 37,34 м2 који је изграђен на парцели бр. .. КО ... и да се обавезе тужена да тужиљи исплати 60.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом од 01.08.2010. године до исплате, и да јој накнади трошкове поступка са припадајућом каматом. Ставом другим изреке, обавезана је тужиља да туженој на име трошкова поступка плати 166.675,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4539/19 од 18.12.2019. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тужбени захтев тужиље усвојен, утврђено да је раскинут уговор о купопродаји стана бр. ..., површине 37,34 м2 на 1. спрату стамбено пословног објекта у ... у ул. ... бр. ..., изграђеног на парцели бр. .. КО ..., оверен код Основног суда у Новом Саду под бр. Ов1 ../2010 дана 10.06.2010. године, обавезана тужена да тужиљи исплати 60.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 01.08.2010. године до исплате и на име трошкова поступка плати јој 293.182,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиљи на име трошкова жалбеног поступка плати 228.682,00

динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужила је поднела одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија тужене 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.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужене, као продавца и тужиле као купца закључен је уговор о купопродаји, на коме су потписи странака оверени од стране суда 10.06.2010. године. Предмет уговора о купопродаји је био стан број .. на 1. спрату стамбено пословног објекта у ... у ул. ... бр. ..., површине 37,34 м<sup>2</sup>, који је изграђен на парцели бр. .. КО ... по цени од 60.000 евра у динарској противвредности, са роком исплате најкасније до 05.07.2010. године. Уговор не садржи *clausula intabulanti*. У време закључења уговора о купопродаји зграда није била укњижена, а тужила је извршила увид у уговор о продаји стана који је тужена закључила са инвеститором Тренд Инвестион. Тужена је 10.06.2010. године оверила заложну изјаву на стану број .. у ... у ул. ... број .. у корист Алфа банке, ради обезбеђења новчаног потраживања банке према тужили, као дужника по основу уговора о стамбеном кредиту од 08.06.2010. године у висини од 61.696,66 евра, који кредит јој је одобрен за куповину предметног стана, јер стамбено пословни објекат у ... у ул. ... бр. .. није био укњижен. Договорено је да се по укњижби објекта и стана хипотека пребаци на стан који је био предмет уговора о купопродаји. Хипотека није пребачена, јер тужила није успела да изврши укњижбу права својине на предметном стану, с обзиром да је решењем РГЗ СКН Нови Сад 2 од 11.10.2013. године одбачен њен захтев за упис права својине на предметном стану. У току је намирење банке из хипотековане непокретности. Тужила је у целости исплатила купопродајну цену, динарску противвредност 60.000 евра уплатом на рачун тужене и у посед стана ушла је у јулу 2010. године. Решењем РГЗ СКН Нови Сад 2 од 04.06.2011. године извршен је упис права својине на објекту у ком се налази предметни стан у корист инвеститора ДО Тренд Инвест Нови Сад. Инвеститор је предметни стан продао трећем лицу, које је стан продало, а крајњи купац је право својине на предметном стану уписао у катастар. У јулу 2018. године тужила је извршила проверу у катастру и сазнала да је треће лице уписано као власник на предметном стану, и на захтев власника се иселила и предала му у посед предметни стан.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 17, 122. и 124. Закона о облигационим односима одбио, као неоснован тужбени захтев тужиле сматрајући да је свака уговорна страна испунила своју обавезу, односно да је тужила исплатила купопродајну цену, а тужена тужили предала стан, те да нема места раскиду уговора, јер је уговор извршен у целости.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право када је преиначио првостепену пресуду, утврдио да је раскинут уговор о купопродаји закључен између станака 10.06.2010. године и обавезао тужену да тужилји врати 60.000 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом.

Чланом 454. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Чланом 20. став 1. Закона о основана својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Чланом 33. истог закона, прописано је да на основу правног посла право својине на непокретности стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Поступак уписа у катастар непокретности спроводи се по правилима управног поступка пред надлежним органом у складу са одредбама Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС" бр. 72//2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – одлука УС, 96/15, 47/2017 – аутентично тумачење, 113/2017 – др. закон, 27/18 – др. закон, 41/2018 – др. закон). Чланом 83.-88. Закона о државном премеру и катастру прописани су општи услови за упис стварних права, предбележбе и забележбе. Чланом 87. став 1. истог закона прописано је да приватна исправа, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправе за упис, да би била подобна за упис, мора: 1) бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава, ако посебна форма исправе није прописана посебним законом; 2) садржи изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена, а ставом 2. истог члана, прописано је да ако изјава о дозволи уписа није садржана у приватној исправи, односно исправи о правном послу, може бити дата у посебној исправи уз оверу потписа лица које изјаву даје.

За стицање права својине на непокретности потребно је поред правног основа (одлуке суда, одлуке надлежног органа или уговора о продаји непокретности) и начин стицања, а што је упис у катастар непокретности. Упис у катастар непокретности врши се на основу приватне или јавне исправе, која је по садржини и форми погодна за упис. Приватна исправа, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправу за упис, да би била подобна за упис мора бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава, ако посебна форма исправе није прописана посебним законом и да садржи изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена, а која може бити дата у посебној исправи уз оверу потписа лица које изјаву даје. Из наведеног следи да би се лице на основу уговора о купопродаји непокретности уписало у јавне књиге као носилац права својине, потребно је да продавац да изјаву о дозволи уписа - *clausula intabulanti*. Имајући у виду да су циљ и сврха закључења уговора о купопродаји непокретности пренос права својине са продавца на купца, па како упис права својине не може да буде извршен без дозволе продавца, то продавац који није дао изјаву о дозволи уписа није извршио своју законску и уговорну обавезу да пренесе право својине на непокретности на купца.

Код утврђеног да су странке закључиле уговор о купопродаји предметног стана у писаној форми, на коме су потписи странака оверени од стране суда 10.06.2010. године, да уговор не садржи изјаву тужене о дозволи уписа, нити је тужена такву

дозволу дала у посебној исправи, да је тужиља исплатила купопродајну цену и да није у државини предметног стана, с обзиром да се из истог иселила на захтев лица које је у катастру непокретности уписано као власник предметног стана, то је правилно другостепени суд утврдио да је раскинут уговор о купопродаји предметног стана закључен између странака, јер тужена није испунила своју обавезу – дала изјаву о дозволи уписа, без које тужиља није могла да стекне право својине на предметном стану, а раскид уговора је наступио по самом закону, у смислу члана 124. Закона о облигационим односима.

С обзиром да је уговор о купопродаји предметног стана раскинут, и како је тужиља у целости испунила своју уговорну обавезу исплатом купопродајне цене, то има право на повраћај датог, односно 60.000 евра са припадајућом каматом, на основу члана 132. став 1. Закона о облигационим односима. Наиме, чланом 132. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете, ставом 2. да ако је једна страна извршила потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала, док је ставом 5. прописано да страна која враћа новац дужна је платити затезну камату од дана када је исплату примила.

Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Осталим наводима ревизије оспорава се оцена изведених доказа и утврђено чињенично стање, због чега се ревизија не може изјавити, применом члана 407. став 2. ЗПП.

Са напред наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић