



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13960/2025
31.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Јасминке Обућина и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Јањић, адвокат из ..., против туженог „И Мастер“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Владимир Бојовић, адвокат из ..., ради чинидбе и по противтужби туженог против тужиље ради раскида уговора и исплате, вредност предмета спора 19.374.498.00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2144/25 од 03.06.2025. године, у седници одржаној дана 31.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2144/25 од 03.06.2025. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 240/23 од 16.12.2024. године, ставом првим изреке, наложено је туженом да, као продавац, у року од 8 дана од дана пријема пресуде са тужиљом, као купцем, приступи закључењу уговора о купопродаји стана број ..., пројектоване нето површине 125,45 м², који се налази у ламели 2 на седмом спрату стамбено-пословног објекта спратности 3 По + Пр+ 7 + Пс у ..., са припадајућим правом на кат. парцели .. КО ..., по купопродајној цени од 206.992,50 евра, с тим да је купац у обавези да плати још 165.594,00 евра, а уколико тужени у остављеном року не закључи уговор, пресуда ће заменити уговор о купопродаји и биће основ за упис права својине тужиље као власника на предметном стану у регистру непокретности који се води код Службе за катастар непокретности Раковица КО ..., што је тужени дужан признати и трпети. Ставом другим одбијен је противтужбени захтев туженог којим је тражио да се раскине предуговор закључен пред јавним бележником Жарком Михајловићем ОПУ: 280-2021 од 17.03.2021. године између туженог, као продавца, и тужиље, као купца. Ставом трећим одбијен је противтужбени захтев туженог, којим је тражио да се обавезе тужиља да туженом исплати износ од 15.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од дана 09.03.2023. године. Ставом четвртим обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове поступка у износу од 631.875,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2144/25 од 03.06.2025. године, одбијена је жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом, другом и трећем изреке. Преиначено је решење о трошковима поступка тако што је обавезан тужени да тужиљи на име трошкова поступка исплати износ од 631.625,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примена материјалног права.

Испитујући побијану другостепену пресуду у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да ревизија туженог није основана.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводима туженог да је учињена битна повреда из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку не представља дозвољени ревизијски разлог. Такође, указује се и на погрешну оцену доказа од стране првостепеног суда чиме се суштински оспорава утврђено чињенично стање, а што није прописан ревизијски разлог. Разлози за улагање ревизије рестриктивни су и прописани одредбом члана 407. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 17.03.2021. године, закључен је Предуговор о купопродаји непокретности, оверен од стране јавног бележника, између туженог, као продавца, и тужиље, као купца. Уговорено је да продавац продаје, а купац купује непокретност и то стан у изградњи, што подразумева завршетак непокретности по систему „кључ у руке“, који према пројекту за грађевинску дозволу и спецификацији посебних делова зграде носи ознаку број .., пројектоване нето површине 125,45 м2, а који се налази у ламели 2 на седмом спрату стамбено-пословног објекта спратности 3 По + Пр+ 7 + Пс у ..., са припадајућим правом на кат. парцели број .. КО

Уговорено је да купопродајна цена за предметну непокретност износи 188.175,00 евра плус износ од 18.817,00 евра за ПДВ, тако да укупна цена износи 206.992,50 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС. Купац се обавезао да уговорену купопродајну цену исплати продавцу на следећи начин: 20% купопродајне цене стана на име аванса у износу од 41.398,50 евра, најкасније 7 дана од дана потписивања и овере предуговора код јавног бележника, а преосталих 80% од укупно уговорене купопродајне цене у износу од 165.594,00 евра, купац ће исплатити из средстава стамбеног кредита, који ће обезбедити код пословне банке и то у року од 60 дана од дана када овлашћени проценитељ банке купца да налаз и мишљење о степену изграђености објекта подобног за одобрење стамбеног кредита. Уговорено је да се купац обавезује да у року од 15 дана од дана када га продавац обавести о степену изграђености објекта, тј. у моменту када степен изграђености објекта буде подобан за одобрење стамбеног кредита, изведе овлашћеног проценитеља банке и аплицира за стамбени кредит. Купац се обавезао да разлику од укупно уговорене купопродајне цене плати из средстава стамбеног кредита пословне банке и то након одобрења стамбеног кредита купцу, овере заложне изјаве од стране продавца и након закљученог коначног уговора о купопродаји непокретности код надлежног јавног бележника. Продавац се обавезао да предметну непокретност изгради и заврши по систему „кључ у руке“ и преда купцу у посед и државину најкасније до

20.07.2022. године, под претњом једностраног раскида уговора од стране купца. Рок завршетка изградње и предаја стана у посед купцу може се продужити једино у случају више силе или значајних временским неприлика, које су ометале завршетак грађевинских радова, о чему је продавац дужан да обавести купца одмах након наступања више силе и значајних временских неприлика са назнаком колико продужење може да траје. Уколико се рок завршетка изградње и предаје стана у посед купцу продужи за више од 4 месеца од дана 20.11.2022. године, купац има право да раскине овај предуговор у ком случају је продавац обавезан да му врати износ аванса. Купац у сваком случају може да одржи овај уговор на правној снази, након наведеног рока, остављајући нови додатни рок продавцу за завршетак изградње и предаје стана у посед. У случају да купац не изврши своју уговорену обавезу, те не приступи овери уговора о купопродаји непокретности или одбије да закључи и овери уговор о купопродаји непокретности, овај предуговор се сматра раскинутим, а продавац задржава примљени износ дела купопродајне цене на име аванса и то на име уговорене казне, а купац је дужан да приступи и закључи споразум о раскиду предуговора пред јавним бележником, о свом трошку. У случају да купац не испуни своју уговорену обавезу, не изврши обавезу уплате купопродајне цене, под условом да је продавац све своје уговорне обавезе уредно извршио, оверени уговор о купопродаји непокретности се има сматрати раскинутим, а продавац задржава укупан износ примљен на име дела купопродајне цене, а купац је дужан да приступи и закључи споразум о раскиду предуговора пред јавним бележником, о свом трошку. У случају да се оствари било који од наведених услова, а било која уговорна страна не приступи овери и не закључи споразум о раскиду предуговора, односно уговора уз обавезу да јој је претходно упућен позив писаним путем на адресу уговорене стране која је наведена као адреса за кореспонденцију у овом предуговору, дужна је да другој страни исплати на име уговорене казне износ од 15.000,00 евра. Уговорено је да у случају да продавац не изврши своју обавезу из овог предуговора и не изврши изградњу објекта односно преда непокретност ни до дана 20.11.2022. године, купац има право да раскине овај предуговор у ком случају је продавац обавезан да му врати износ аванса, као и да приступи раскиду предуговора пред јавним бележником о свом трошку. У случају да купац не изврши своју уговорну обавезу на име уплате аванса у року од 7 дана од дана предвиђеним чланом 3. предуговора, предуговор се сматра раскинутим, а купац је дужан да приступи овери и закључи споразум о раскиду предуговора пред јавним бележником, о свом трошку.

Утврђено је да на дан 14.10.2022. године, степен завршености стана око 90%, а степен завршености ламеле 2 је око 85%. Тржишна вредност стана под претпоставком завршетка износи 242.000 евра, док је грађевинска вредност 98.000 евра. На дан 05.12.2022. године, утврђено је да степен завршености гараже око 96%, а степен завршености ламеле је око 93%. Тужилци је дана 14.11.2022. њен захтев за стамбени кредит прелиминарно одобрен, с тим што је тада, као једини додатни услов за одобрење банка тражила повећање вредности колетерала. Тада је договорено да додатно обезбеђење буде гаражно место у власништву "График центар" д.о.о., које се налази у истој згради као и предметни стан. Након достављања процене вредности гаражног места и доказа о власништву, банка је на наредном кредитном комитету и званично потврдила одобрење захтева. Након тога, тужилци је приступила закључењу уговора о купопродаји, али је тужени одбио његово закључење, позивајући се на протек уговореног рока, о чему није претходно обавестио тужилцу писменим обавештењем.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови закључују да је тужбени захтев основан, а противтужбени захтев неоснован. Према изнетој

аргументацији, предуговор је закључен у законом прописаној форми на основу слободно изражене воље уговарача, те будући да постоји основ и да је тужени одбио да приступи закључењу главног уговора, основан је тужбени захтев. С друге стране, нису испуњени услови за раскид предметног предуговора, прописани члановима 124. и 125. ЗОО. Тужени нема право на раскид предуговора, јер није испунио своју обавезу из предуговора, да предметни стан изгради најкасније до 20.11.2022. године, на основу члана 6. и 7. предуговора, при чему стан није изграђен ни до 20.12.2023. године, због чега предуговор не може бити раскинут ни по самом закону. Рок за исплату купопродајне цене није истекао 17.12.2022. године, будући да тужени није у року испунио своју обавезу. С обзиром да нису испуњени услови за раскид предуговора, неоснован је и захтев туженог за исплату износа од 15.000,00 евра на име уговорне казне.

Ревизијом се оспорава изнето становиште нижестепених судова. Ревидент указује да судови нису правилно применили члан 125. Закона о облигационим односима. Сматра да је Прелиминарни уговор бр. ОПУ: 280-2021 од 07.03.2021. године, у складу са наведеном нормом, раскинут самим законом. Указује и да је кључно питање у овом спору везано за истека рока од 60 дана предвиђеног чланом 3. став 2. Прелиминарног уговора од 07.03.2021. године, којом одредбом је предвиђено да се купац обавезује да преосталих 80% од укупне уговорене цене у износу од 165.594,00 евра плати из средстава стамбеног кредита, који ће купац обезбедити код пословне банке, у року од 60 дана од дана када овлашћени проценитељ банке купца достави налаз и мишљење о степену изграђености објекта подобном за одобравање стамбеног кредита. Тужила је поступила по писму туженог да ангажује проценитеља који је дао налаз и мишљење, односно извештај, дана 17.10.2022. године који је утврдио да је степен завршености стана око 90%. Из овога је очигледно да је степен изграђености објекта био погодан за одобравање стамбеног кредита, из чега произилази да су се у том тренутку испунили услови да почне да тече рок од 60 дана за исплату преосталог износа купопродајне цене. Судови погрешно тумаче предметни предуговор. Тужени не може бити одговоран за чињеницу да је тужила својом кривицом пропустила уговорени рок.

Према оцени Врховног суда, наводи ревизије туженог којима оспорава правилност примене материјалног права од стране другостепеног суда нису основани.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су тужила и тужени закључили предуговор о купопродаји стана у изградњи, којим се тужени као инвеститор обавезао да изгради објекат и са тужилом закључи уговор о купопродаји, а тужила да купопродајну цену исплати средствима обезбеђеним путем стамбеног кредита. Тужили је 14.11.2022. године прелиминарно одобрен захтев за стамбени кредит под условом да тужила обезбеди додатно обезбеђење што је тужила и обезбедила. Након тога, тужила је приступила закључењу уговора о купопродаји, али је тужени одбио његово закључење позивајући се на протек уговореног рока.

Одредбом члана 12. став 1. Предуговора предвиђено је да у случају да купац не изврши своју уговорну обавезу предвиђену у члану 2. овог Предуговора, те не приступи овери уговора о купопродаји непокретности или одбије да закључи и овери уговор о купопродаји непокретности овај Предуговор се сматра раскинутим, а продавац задржава примљени износ дела купопродајне цене на име аванса и то на име уговорне казне, а купац је дужан да приступи и закључи Споразум о раскиду предуговора пред јавним бележником, о свом трошку. Ставом 3. предвиђено је да у случају да се оствари било који од раскидних услова у складу са овим чланом, а било која уговорна страна не

приступи овери и не закључи споразум о раскиду Предуговора односно Уговора уз обавезу да јој је претходно упућен позив писаним путем на адресу уговорне стране која је наведена као адреса за кореспонденцију у овом Предуговору, дужна је да другој страни исплати износ од 15.000,00 евра.

Одредбом члана 4. Предуговора предвиђено је да се купац обавезује да разлику од укупно уговорене купопродајне цене у износу од 206.992,50 ЕУР и уплаћеног дела купопродајне цене у износу од 41.398,50 ЕУР, што укупно износи 165.594,00 ЕУР, исплати из средстава стамбеног кредита пословне банке и то након одобрења стамбеног кредита купцу, овере Заложне изјаве од стране продавца и након закључења коначног Уговора о купопродаји непокретности код надлежног јавног бележника.

Одредбом члана 3. став 2. Предуговора предвиђено је да се купац обавезује да уговорену купопродајну цену исплати продавцу на следећи начин: 20% купопродајне цене стана на име аванса у износу од 41.398,50 евра, у који износ је урачунат припадајући ПДВ, купац ће исплатити продавцу најкасније седам дана од дана потписивања и овере овог Предуговора код јавног јележника, преосталих 80% од укупно уговорене купопродајне цене у износу од 165.594,00 ЕУР, у који износ је урачунат припадајући ПДВ, купац ће исплатити продавцу из средстава стамбеног кредита који ће купац обезбедити код пословне банке и то у року од 60 дана од дана када овлашћени проценитељ банке купца да налаз и мишљење о степену изграђености објекта подобном за одобрење стамбеног кредита.

Применом наведених одредби не произилази да су се на страни туженог продавца стекли услови за раскид предуговора, јер прво тужени није извршио уговор преузете обавезе у року нити применом члана 124. и 125. ЗОО како правилно закључују нижестепени судови. С друге стране из уговорених одредби не произилази да уговорени рок од 60 дана из члана 3. Предуговора представља битан елемент уговора, при чему је одредбом члана 4. Предуговора прецизирано после којих предузетих радњи ће се исплатити остатак купопродајне цене. Тужилји је дана 14.11.2022. године прелиминарно одобрен захтев за одобрење кредита под условом додатног обезбеђења, те након процене вредности гаражног места од 08.12.2022. године и доказа о власништву, банка је на наредном кредитном комитету и званично потврдила одобрени кредит. Према утврђеном чињеничном стању, банка је проценила да с обзиром на степен изграђености стан није довољно обезбеђење због чега је и тражила да тужилја повећа учешће или да обезбеди још неку непокретност као средство обезбеђења. Наведено има за последицу да је правилан закључак нижестепених судова да је рок од 60 дана почео да тече од 08.12.2022. године, при чему није дошло до овере заложне изјаве од стране туженог нити је приступио закључењу уговора о купопродаји. Стога се нису стекли услови за раскид предуговора и обавезивање тужиоца на исплату уговорне казне. Рок из члана 3 Предуговора није имао карактер битног елемента уговора у смислу члана 125 ЗОО, јер рок није изричито одређен као битан, сврха уговора није била везана искључиво за строго поштовање тог рока и сам ток реализације уговора зависио је од више објективних околности (степен изграђености, процена банке, обезбеђење кредита). Следом наведених одреби Закона о облигационим односима и садржине предуговора који су странке закључиле, право тужилји као уговорној страни, на закључење уговора о купопродаји кад се стекну услови за добијање стамбеног кредита, не може бити ускраћено од стране туженог као друге уговорне стране, позивајући се на протек уговореног рока.

Будући да је предуговор закључен у прописаној форми, као и да садржи битне елементе главног уговора и да је преузета обавеза да се доцније закључи главни уговор, те да тужени није приступио закључењу главног уговора, правилно нижестепени судови применом члана 45. ЗОО усвајају тужбени захтев.

На основу свега изложеног, Врховни суд применом процесних овлашћења и члана 414. став 1. Закона о парничном поступку је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

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