



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 918/2024
19.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Марине Милановић, чланова већа, у парници по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Марина Перичин Николић, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Зоран Голубовић, адвокат у ... и туженог Delta legal ДОО Београд у стечају, чији је пуномоћник Бранислав Вагић, адвокат у ..., ради утврђења, вредност предмета спора 44.600,00 евра, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 2858/23 од 16.05.2024. године, у седници већа одржаној 19.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 6Пж 2858/23 од 16.05.2024. године и пресуда Привредног суда у Београду П 3140/2021 од 07.02.2023. године у II, III, IV и V ставу изреке и у том делу се предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду 23П 3140/2021 дана 07.02.2023. године, којом је у I ставу изреке дозволио објективно преиначење тужбе; у II ставу изреке одбио тужбени захтев тужиље да се утврди да је раскинут Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов 10570/08 од 29.04.2008. године, закључен између друготуженог и тужиље, што је друготужени дужан признати и трпети; у III ставу изреке одбио тужбени захтев да се обавезе првотужени да тужиоцу плати износ од 44.600 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом на тај износ почев од дана подношења тужбе до исплате; у ставу IV изреке обавезао тужиљу да првотуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 259.500,00 динара и у V ставу изреке обавезао тужиљу да друготуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 214.500,00 динара.

Привредни апелациони суд је 6Пж 2858/23 од 16.05.2024. године одбио жалбу тужиље као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 3140/2021 од 07.02.2023. године, у ставовима II, III, IV и V изреке.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је изјавила дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/2023 – др закон) и закључио да је ревизија основана.

Према разлозима побијане пресуде, другостепени суд сматра да је правилан закључак првостепеног суда да тужени Delta legal ДОО Београд у стечају није пасивно легитимисан у односу на тужбени захтев за утврђење раскида уговора. Ово на основу закључка да је пуномоћјем од 21.06.2007. године, које је оверено од стране Другог општинског суда у Београду I/2 Ов 8648/07 од 29.06.2007. године, ВВ као физичко лице овластио ББ, овде туженог, да у његово име и за његов рачун прими целокупну купопродајну цену, да потписује и оверава предуговор о купопродаји и уговор о купопродаји, да потписује и оверава анексе и раскине уговор. Није спорно да је у време закључења спорног уговора ВВ био законски заступник туженог Delta legal АД Београд, сада у стечају, и да је у том својству био овлашћен да у име и за рачун истог обавља правне и фактичке радње, али налази да је правилно првостепени суд закључио да је уговорна страна у облигационоправном односу оно лице које је изјавило вољу за закључење уговора, лично или преко пуномоћника и које је тај уговор потписало. На основу тога и другостепени суд закључује да друготужени није пасивно легитимисан у овој парници.

Наиме, према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, поменути пуномоћјем ВВ је овластио ББ да може у његово име и за његов рачун да прими целокупну купопродајну цену, да потпише и овери предуговор о купопродаји, уговор о купопродаји, да потписује и оверава анексе и раскида уговор, да подноси пореске пријаве и да обавља друге правне радње везане за појединачно наведене објекте у пуномоћју, међу којима је и објекат у изградњи у Београду у Улици ... на локацији означеној као урбанистички блок ..., на грађевинској парцели ..., пословни апартман број ..., који се налази у ламели Б на другом спрату, уговорне површине 40,59 м², те су ВВ кога је по том пуномоћју заступао тужени ББ, као продавац и тужила као купац закључили Предуговор о купопродаји непокретности 26.03.2008. године, за пословни апартман – стан означен бројем 8, чији је власник продавац. Затим је 29.04.2008. године потписан уговор од стране тужиле и туженог ББ као пуномоћника продавца ВВ, оверен од стране Другог општинског суда у Београду II Ов 10570/08 од 29.04.2008. године. Тим уговором је констатовано да продавац продаје купцу наведену непокретност у виђеном стању, да је цена у целости исплаћена и да ће непокретност купцу бити предата најкасније до 25.06.2008. године. Цена је исплаћена у целости пуномоћнику продавца, према садржини признанице од 29.04.2008. године, потписане од стране тужиле и туженог ББ. Уговором о регулисању међусобних права и обавеза од 10.11.2009. године, који је закључен између тужиле и туженог ББ, овереним пред Другим општинским судом у Београду под II Ов 10570/08, уговорне стране су констатовале да је закључен предуговор, затим и уговор о продаји предметног стана, да непокретност која је предмет продаје није предата у посед купцу у уговореном року до 25.06.2008. године, да тужила није ступила у посед стана ни до закључења овог уговора (10.11.2009. године) а због неизграђености стамбеног објекта у коме се стан налази. Према садржини другостепене пресуде, истим уговором парничне странке уговарају нови рок у коме ће тужили бити предат стан у посед – на

дан 10.01.2010. године, те уколико због неизграђености објекта и непривођења објекта намени стан не буде предат купцу, уговарачи су сагласни да дана 11.01.2010. године раскину купопродајни уговор и истим уговором је предвиђено да ће, уколико дође до раскида уговора о купопродаји стана, првотужени вратити тужиљи износ од 44.600 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да се тужени ББ јесте обавезао да врати уплаћену купопродајну цену тужиљи, али под условом да дође до раскида уговора о купопродаји стана, а да тужиља није доказала да се јесу стекли услови за раскид уговора. Другостепени суд образлаже да није могуће раскинути двострани уговор који је престао испуњењем, односно који је у целости или у претежном делу испуњен, а да из утврђеног произилази да је тужиља исплатила купопродајну цену у целости, и да је тужиљи сама непокретност и предата. Другостепени суд указује да је за стицање својине на непокретности у изградњи неопходно да је непокретност у довољној мери изграђена да се може индивидуализовати, што је конкретно случај.

Ревизијски суд оцењује да су основани наводи ревизије којима се побија правилност закључка нижестепених судова о изостанку пасивне легитимације туженог Delta legal ДОО Београд у стечају у односу на тужбени захтев за утврђење да је раскинут Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов 10570/08 од 29.04.2008. године, јер за такав закључак нису расправљене битне чињенице ради правилне примене материјалног права. Надаље, не може се прихватити за правилан ни закључак нижестепених судова да се нису стекли услови за раскид уговора, при чему судови полазе од утврђене чињенице да је тужиља у целости исплатила купопродајну цену и да је тужиљи сама непокретност и предата, што су разлози другостепеног суда, односно да тужиљи није онемогућен посед стана, што је разлог првостепеног суда и закључка о стицању својине тужиље на непокретности у изградњи, која је у конкретном случају у довољној мери изграђена да се може индивидуализовати.

За сада се не може прихватити закључак нижестепених судова да предметни уговор чије утврђење раскида тужиља тражи тужбеним захтевом, обавезује тужиљу и ВВ као продавца стана. Судови су се руководили чињеницом да је пуномоћјем од 21.06.2007. године, које је оверено пред Другим општинским судом у Београду I/2 Ов 8648/07 од 29.06.2007. године, ВВ овластио ББ да може у његово име и за његов рачун да прими купопродајну цену, потпише и овери предуговор и уговор о купопродаји, потписује и оверава анексе и раскида уговора и да обавља друге правне радње везане за појединачно наведене објекте у пуномоћју, међу којима је и непокретност на коју се овде предметни уговор односи. Из садржине пуномоћја другостепени суд је закључио да је ВВ као физичко лице овластио првотуженог као пуномоћника да иступа у његово име и за његов рачун, те да је у облигационоправном односу са тужиљом као лице које изјавило вољу за закључење уговора преко пуномоћника. Међутим, другостепени суд се није руководио садржином уговора о купопродаји на кога се односи тужбени захтев. Према садржини првостепене пресуде (на страни 6), увидом у Уговор о купопродаји непокретности од 29.04.2008. године, оверен од стране Другог општинског суда у Београду II Ов 10570/08 од 29.04.2008. године, првостепени суд је утврдио да је у истом наведено да се закључује између ВВ законског заступника директора Предузећа за посредовање у промету некретнина, грађевинарство и трговину Delta legal из Београда, па се код таквог утврђења садржине уговора не може прихватити правни закључак да тако закључен уговор ствара

облигационо правни однос између ВВ као физичког лица и продавца по уговору, и овде тужиле и да стога правно лице, овде друготужени, чији је законски заступник ВВ закључио уговор, и тако се декларисао приликом уговора, не ствара облигационоправни однос између тужиле и означеног правног лица.

Надаље, не може се за сада прихватити за правилну ни одлука о тужбеном захтеву у односу на туженог ББ, за исплату новчаног износа. Ово с тога што је одлука заснована на закључку нижестепених судова да тужилца није доказала да су испуњени услови за раскид уговора о купопродаји стана, позивајући се на правну немогућност раскида двостраног уговора који је испуњен у целости или у претежном делу, а да претходно није расправљена садржина уговорних обавеза продавца. Када није расправљено шта је обавеза продавца непокретности била по уговору за кога тужилца тврди да је раскинут, судови су нису могли изјаснити о немогућности раскида уговора зато што је испуњен, у целости или у претежном делу, што такође није јасно према разлозима другостепене пресуде. Опречан је и закључак судова о томе да ли је предметна непокретност предата тужилци у државину, или тужилци није онемогућен посед стана – како то у разлозима наводи првостепени суд. Тужилца у ревизији основано указује на правни значај евентуалне предаје државине стана тужилци од стране лица које нема закониту државину на стану, чиме се судови нису бавили, а закључак о евентуално овлашћеној предаји стана тужилци у државину је компромитован утврђеним чињеницама о обијању стана ради предаје тужилци. Такве околности које преизлазе из утврђеног чињеничног стања биле би од значаја за савесност стицаоца државине и савесно испуњење уговорне обавезе продавца. Ово је, опет, од значаја за делимично или потпуно испуњење уговорне обавезе са стране продавца. Основано се у ревизији, с обзиром да није расправљен предмет уговорене обавезе продавца, истиче и то да је у Уговору о регулисању међусобних права и обавеза од 10.11.2009. године, закљученом између тужиле и туженог ББ који је пуномоћник продавца по уговору о продаји непокретности констатовано да непокретност која је била предмет продаје није предата у посед тужилци као купцу у уговореном року због неизграђености стамбеног објекта у коме се стан налази. Надаље, уговорен је нов рок до 10.01.2010. године за предају стана у посед, али и да ће уговор бити раскинут уколико због неизграђености објекта и непривођења објекта намени стан не буде предат купцу. Оваква садржина Уговора о регулисању међусобних права и обавеза од 10.11.2009. године указује на основаност навода ревизије да је разлог за *ipso iure* раскид уговора о купопродаји непокретности могло да буде и неотклањање недостатака у испуњењу обавезе продавца тиме што објекат у коме је стан - није изграђен и није приведен намени ни у накнадно остављеном року до 10.01.2010. године, сагласно одредбама Закона о облигационим односима о последицама приговора на материјалне недостатке испуњења уговора о продаји, као услова за раскид уговора због неиспуњења. Уколико су испуњени услови за раскид уговора, о чему судови треба да расправе битна питања и као претходно правно питање, и без обзира на испуњеност пасивне легитимације за утврђење да је уговор раскинут, то би било од значаја за основаност тужбеног захтева за новчано потраживање према туженом ББ.

Дакле, све су ово питања од значаја за правилну примену материјалног права садржаног у одредбама Закона о облигационим односима из члана 262. ЗОО у односу на туженог ББ и из члана 124, 125. и 126. ЗОО у односу на тужбени захтев према друготуженом.

Како нису расправљене све битне чињенице од значаја за правилну примену материјалног права и за одлуку о тужбеним захтевима у односу на оба тужена, укинуте су другостепена и првостепена пресуда по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

**Председник већа - судија
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић