



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 90/2026
21.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца "House nekretnine", Друштво са ограниченом одговорношћу за посредовање у промету некретнина, Нови Сад, чији је пуномоћник Горан Петронијевић, адвокат из ..., против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Радивоје Јовић, адвокат из ..., ради испуњења уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2265/25 од 24.09.2025. године, у седници одржаној 21.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2265/25 од 24.09.2025. године, у преиначујућем делу (став други изреке), тако што се **ОДБИЈА**, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Новом Саду П 6386/2023 од 16.04.2025. године, у ставу другом изреке у делу којим је тужена обавезана да тужиоцу исплати преко износа од 2.025,00 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате па до првостепеном пресудом досуђеног износа од 4.050,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије заједно са законском затезном каматом на ту разлику, и у делу одлуке о трошковима парничног поступка (став четврти изреке).

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка од 100.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 6386/2023 од 16.04.2025. године, ставом првим изреке, одлучено је да се тужбени захтев тужоца-противтуженог усваја у целисти. Ставом другим изреке, обавезана је тужена-противтужиља да тужиоцу-противтуженом исплати износ од 4.050,50 евра у противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења па до исплате, у складу са одредбама Закона о затезној камати. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужене-противтужиље којим је тражила да суд утврди да је ништава одредба члана 3. став 2. Уговора о посредовању бр. ... од 03.07.2020. године, закљученог између парничних странака и да исте не производи

никакво правно дејство, је одбијен. Ставом четвртим изреке, тужена-противтужиља је обавезана да тужиоцу-противтуженом накнади трошкове поступка у износу од 295.600,00 динара, са законском затезном каматом, почев од дана пресуђења па до исплате.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 2265/25 од 24.09.2025. године, ставом првим изреке, жалбу тужене-противтужиље делимично усвојио, а делимично одбио, па је пресуду Основног суда у Новом Саду П 6386/2023 од 16.04.2025. године, у делу одлуке о тужбеном захтеву и у делу одлуке о трошковима парничног поступка, ставом другим изреке, преиначио тако што је одбио тужбени захтев за исплату преко износа од 2.025,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, па до првостепеном пресудом досуђеног износа од 4.050,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, заједно са законском затезном каматом на ову разлику, и тако што је износ трошкова поступка које је тужена-противтужиља дужна накнадити тужиоцу-противтуженом снижен са износа од 205.600,00 динара на износ од 100.116,52 динара. Ставом трећим изреке, у преосталом побијаном а непреиначеном делу је првостепена пресуда потврђена. Ставом четвртим изреке, одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против преиначујућег дела правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио благовремену ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду у побијаном делу, у смислу одредбе члана 408., у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....10/2023), и члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 10/23), па је утврдио да је ревизија 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.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле уговор о посредовању бр. ... 03.07.2020. године, којим су регулисале своје међусобне односе у вези посредовања у пословима купопродаје непокретности. Посредник (тужилац) се обавезао да по налогу и инструкцијама налогодавца (тужена) пронађе адекватну некретнину и да доведе у директну везу налогодавца и власника некретнине како би у просторијама посредника преговарали о купопродајној цени и условима купопродаје некретнине. Одредбом члана 2. Уговора, предвиђене су обавезе посредника, који је дужан да се ангажује на проналажењу одговарајуће прилике за закључење уговора о купопродаји и да укаже на све могућности проналажења најбољег клијента (продавца) и непокретности, уз најповољнију цену, да омогући разгледање непокретности, да обезбеди адвоката за проверу и сачињавање уговора о купопродаји, организује оверу уговора пред јавним бележником, предају пореских пријава надлежним пореским управама, предају захтева за укњижбу пред надлежним катастром непокретности. Обавезе налогодавца предвиђене су чланом 3. предметног уговора, тако што се он обавезао да за пружене услуге посреднику плати провизију у висини од 3% од стварно договорене купопродајне цене за купљену некретнину (која не може бити мања од 500 евра у динарској противвредности). Налогодавац, сходно тој одредби уговора, је

преузео обавезу плаћања провизије посреднику и у случају ако виђену некретнину купи самостално, преко другог посредника, или ако је купи преко налогодавчевих најближих сродника (супруг, односно супруга, деца, родитељи, бабе и деде, унуци и унуке, браћа или сестре), или друга лица која су директно или индиректно повезана са налогодавцем. На основу члана 5. Уговора, посредник стиче право на посредничку провизију у тренутку потписивања предуговора, односно уговора о купопродаји ако предуговор није сачињен, а у вези са некретнином са којом га је у директну везу довео посредник. Саставни део предметног уговора чини и радни налог за прегледане некретнине, који, у тачки 5, садржи податак о непокретности на адреси у Ул. ... бр. ..., са датумом гледања 04.07.2020. године, и са ценом непокретности, уз урачунату провизију, у укупном износу од 159.650,00 евра и потпис тужене у својству налогодавца. Власници те непокретности су били ББ и ВВ, са уделима од по 1/2, а 23.10.2020. године уписана је забележба по захтеву за промену имаоца права на том стану који је поднео јавни бележник. Почев од 02.12.2020. године, власник тог стана је ГГ (отац тужене) по основу уговора о купопродаји непокретности овереним под бр. ОПУ ...-... од 08.09.2020. године, закљученим између ББ и ВВ, у својству продаваца а једне стране и ГГ у својству купца са друге стране, док је тужена АА, у том уговору означена као корисник кредита, и у том својству га је и она потписала. Уговорена купопродајна цена за предметну непокретност је 135.000 евра. Тужилац је, опоменом пред тужбу, позвао тужену да измири њене обавезе по основу уговора о посредовању, тако што ће му исплатити 3% од стварно плаћене купопродајне цене. Тужена је то одбила, наводећи да је она информацију о томе да је предметна непокретност у продаји имала пре него што је успоставила контакт са налогодавцем (тужиоцем) и да је њен отац, који је купац стана, отпочео преговоре о куповини стана са продавцима у јуну месецу 2020. године, те да његова куповина ни на који начин није повезана са чињеницом да је и тужена (његова кћерка) касније видела стан у присуству агента налогодавца. Изведеним доказима утврђено је да је до контакта између оца тужене са власницима предметног стана (продавцима) дошло након што је тужена сазнала да се предметна некретнина продаје, а то је било током јула 2020. године, када је тужена разгледала предметни стан са представником (агентом) тужиоца 04.07.2020. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је тужбени захтев тужиоца усвојио, применом одредбе члана 813, 818. став 2. и 823. став 1. Закона о облигационим односима, у вези одредбе члана 20. став 1. Закона о посредовању, налазећи да је предметна непокретност купљена од стране оца тужене тек након посредовања тужиоца, због чега је он стекао право на исплату накнаде по основу Уговора закљученог са туженом.

Другостепени суд је, делимичним усвајајањем жалбе тужене, преиначио првостепену пресуду тако што одбио захтев тужиље за исплату преко износа од 2.025,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, до првостепеном пресудом досуђеног износа од 4.050,50 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са припадајућом каматом на ту разлику, у смислу одредбе члана 822. став 3. Закона о облигационим односима, налазећи да тужена, као налогодавац, има право на снижење накнаде посреднику (тужиоцу), имајући у виду обим радњи које је посредник извршио у односу на уговорене радње које је био дужан да изврши. У том смислу, другостепени суд указује да се тужилац ангажовао на проналажењу одговарајуће прилике за закључење уговора о купопродаји и омогућио разгледање непокретности, али да није

обезбедио адвоката за оверу и сачињавање уговора, нити је организовао оверу уговора пред јавним бележником, као и предају пореске пријаве пред надлежним пореским управама и захтева за укњижбу пред надлежним катастром непокретности, а на начин на који су његове обавезе уговорене чланом 2. предметног уговора о посредовању од 03.07.2020. године. Због тога је другостепени суд закључио да је тужена дужна да тужиоцу исплати провизију од 1,5%, што представља износ од 2.025,00 евра.

По оцени Врховног суда, тужилац у ревизији основано указује да је преиначењем првостепене пресуде другостепени суд погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 813. Закона о облигационим односима, прописано је да се уговором о посредовању обавезује посредник да настоји наћи довести у везу са налогодавцем лице које би с њим преговарало о закључењу одређеног уговора, а налогодавац обавезује да му исплати одређену накнаду, ако тај уговор буде закључен. Обавеза посредника прописана је одредбом члана 818. став 1. истог Закона, је да је дужан да тражи са пажњом доброг привредника, прилику за закључење одређеног уговора и укаже на њу налогодавцу (став 1.). Накнада је прописана одредбом члана 822. Закона о облигационим односима, тако што посредник има право на накнаду и кад није уговорена (став 1.). Уговорену посредничку накнаду суд може снизити на захтев налогодавца, ако нађе да је претерано висока, с обзиром на посредников труд и учињену услугу, у смислу одредбе члана 822. став 3. Закона о облигационим односима. Посредник стиче право на накнаду у смислу одредбе члана 823. став 1. Закона о облигационим односима, у часу закључења уговора за који је посредовао, ако што друго није уговорено. Испуњење се састоји у извршењу онога што чини садржину обавезе, те нити је дужник може испунити нечим другим, нити поверилац може захтевати нешто друго, на основу одредбе члана 307. став 1. Закона о облигационим односима. Поверилац у обавезном односу је овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи, на основу одредбе члана 262. став 1. истог Закона. Немогућност испуњења за које одговара друга страна прописана је у одредби члана 138. Закона о облигационим односима, тако што кад је испуњење обавезе једне стране у двостраном уговору постало немогуће због догађаја за које одговара друга стране, њена обавеза се гаси, а она задржава своје потраживање према другој страни, с тим што се смањује за онолико колико је она могла имати користи од ослобођења од сопствене обавезе (став 1.).

У конкретном случају, између парничних странака закључен је уговор о посредовању којим су оне уредиле своје међусобне односе у вези посредовања у пословима купопродаје непокретности. У смислу испуњења своје уговорне обавезе, тужилац се, у својству посредника, ангажовао на проналажењу одговарајуће прилике за закључење уговора о купопродаји, тако што је туженој показан стан у ... у Ул. ... бр. ..., 04.07.2020. године, који је потом, 08.09.2020. године, купио њен отац, на основу уговора о купопродаји непокретности, по ком је тужена корисник кредита. Закључењем наведеног уговора тужилац је, као посредник, стекао право на уговорену накнаду у висини од 3% од стварно договорене купопродајне цене за купљену некретнину, јер је тако уговорено одредбом члана 3. Уговора о посредовању бр. ... од 03.07.2020. године, које су парничне странке закључиле, а који ствара права и обавезе за уговорне стране, у смислу одредбе члана 148. став 1. Закона о облигационим односима. То значи да је тужена била дужна да тужиоцу исплати уговорену провизију,

а није тако поступила, па ју је првостепени суд правилно обавезао на испуњење те обавезе, на основу одредбе члана 262. став 1. Закона о облигационим односима. То што тужилац није био у могућности да у потпуности испуни своје уговорне обавезе из предметног уговора о посредовању јер је то постало немогуће због догађаја за који одговара тужена (наводног одустајка од купопродаје која је накнадно реализована) значи да је тужена имала могућност да тражи смањење уговорене накнаде за онолико колико је тужилац могао да има користи од ослобађања од сопствене обавезе, у смислу одредбе члана 138. став 1. Закона о облигационим односима. Тужена то није тражила, нити је с тим у вези предлагала извођење доказа, већ је супротно томе, неосновано указивала на ништавост одредбе члана 3. став 2. Уговора о посредовању од 03.07.2020. године (којим је обавеза плаћања провизије посреднику уговорена и у случају ако виђену некретнину купи неко од налогодавачевих најближих сродника). Пошто је због немогућности испуњења за које одговара друга страна, тужилац задржао своје потраживање према њој, следи да је првостепени суд правилно усвојио тужбени захтев тужиоца, па није било разлога за преиначење првостепене пресуде. Имајући у виду исход поступка, првостепени суд је правилном одлуком о трошковима тужену обавезао да тужиоцу накнади трошкове које је имао ради вођења ове парнице, у смислу одредбе члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Тужилац је успео у ревизијском поступку, па му припада право на накнаду трошкова тог поступка на име ангажовања пуномоћника, адвоката за састав ревизије од 27.000,00 динара и за судске таксе на ревизију од 29.200,00 динара и одлуку о ревизији од 43.800,00 динара, у границама његовог захтева, на основу важеће адвокатске и таксене тарифе. Трошкови другостепеног поступка на име састава одговора на жалбу и таксе за одговор, тужиоцу нису били потребни у смислу одредбе члана 154. истог Закона.

На основу одредбе члана 165. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

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