



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 584/2024
09.04.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у парници по тужби тужиоца-противтуженог K&K Electronics ДОО Београд, у стечају, матични број ... чији је пуномоћник Михајло Срдих, адвокат у ..., против туженог-противтужиоца T-Property ДОО Београд, чији је пуномоћник Никола Шијан, адвокат у ..., ради утврђења и побијања правних радњи стечајног дужника, вредност предмета спора по тужби 119.706.533,84 динара и по противтужби 119.706.533,84 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 9Пж 3633/23 од 30.01.2024. године, у седници већа одржаној 09.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија туженог против пресуде Привредног апелационог суда 9Пж 3633/23 од 30.01.2024. године у I ставу изреке у делу у коме је одбијена жалба туженог као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 1016/23 од 03.04.2023. године у ставу III изреке у делу којим је одбијен противтужбени захтев туженог-противтужиоца за утврђење да је носилац права коришћења на парцели број 15671/2 уписаној у Лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I (укупна површина парцеле 11701 м²) и то: на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 1, у улици Барска у Зрењанину, површине 4551 м², врста земљишта градско грађевинско земљиште, на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 2, у улици Барска у Зрењанину, површине 139 м², врста земљишта градско грађевинско земљиште и на 2727/5920 идеалних делова земљишта уз зграду и други објекат, број дела 3, у улици Барска у Зрењанину, површине 7011 м², врста земљишта градско грађевинско земљиште и да је тужилац-противтужени дужан трпети да се тужени-противтужилац на основу пресуде код надлежног органа – РГЗ Служба за катастар непокретности Зрењанин, односно другог надлежног органа и служби упише као сукорисник на земљишту, и у делу којим је одбијен противтужбени захтев да се обавезе тужилац-противтужени да са туженим-противтужиоцем закључи и овери пред надлежним органом за оверу потписа (јавним бележником) Анекс Уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године овереног под ОвЗ бр 4907/2012 од 03.12.2012. године, на тај начин што ће се изменити члан 1, став 1. наведеног уговора, тако да исти гласи: „Уговорне стране сагласно констатују да је продавац земљишно књижни власник

и носилац права својине на непокретности и то 2727/5920 идеалних делова на објекту - зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број зграде 1, површине 4551 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2 уписане у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, 2727/5920 идеалних делова на објекту – зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број зграде 2, површине 139 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2 уписане у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, као и носилац права коришћења на парцели број 15671/2 уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I (укупна површина парцеле 11.701 м2) и то: на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом број дела 1 у улици Барска у Зрењанину, површине 4551 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште, на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом број дела 2, у улици Барска у Зрењанину, површине 139 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште и на 2727/5920 идеалних делова земљишта уз зграду и други објекат број дела 3 у улици Барска у Зрењанину, површине 7011 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште, те уколико у остављеном року тужилац-противтужени не приступи закључењу предметног анекса у складу са ставом 3. изреке ова пресуде замењује Анекс Уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године, оверен под ОвЗ бр 4907/2012 од 03.12.2012. године, и представља основ за укњижбу туженог-противтужиоца у катастру непокретности и другим евиденцијама о непокретностима и правима на њима и то: права својине у 2727/592 идеалних делова на објекту зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број објекта 1 површине 4551 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2, уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I, права својине у 2727/5920 идеалних делова на објекту – зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број објекта 2 површине 139 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2 уписане у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, права коришћења на парцели број 15671/2 уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I (укупна површина парцеле 11701 м2) и то на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 1 у улици Барска у Зрењанину, површине 4551 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште; на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 2 у улици Барска у Зрењанину површине 139 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште; на 2727/5920 идеалних делова земљишта уз зграду и други објекат број дела 3 у улици Барска у Зрењанину површине 7011 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште, па је тужилац-противтужени дужан признати и трпети да тужени-противтужилац на основу пресуде може извршити катастарски упис права сусвојине и сукоришћења у своју корист без присуства и сагласности тужиоца-противтуженог, **као неоснована.**

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 9Пж 3633/23 од 30.01.2024. године у I ставу изреке у делу у коме је одбијена жалба туженог-противтужиоца као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 1016/23 од 03.04.2023. године у ставу I и у преосталом делу става III изреке, и пресуда Привредног суда у Београду П 1016/23 од 03.04.2023. године у ставу I и у преосталом делу става III изреке, и у том делу се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење; и **УКИДА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 9Пж 3633/23 од 30.01.2024. године у ставу II, у ставу III и у ставу IV изреке и у том делу се предмет враћа Привредном апелационом суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду 38П 1016/2023 дана 03.04.2023. године којом је у I ставу изреке усвојио тужбени захтев тужиоца-противтуженог (у даљем тексту „тужилац“) и утврдио да је престао да постоји правни однос између тужиоца и туженог-противтужиоца (у даљем тексту „тужени“) по основу Уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године, овереног пред Основним судом у Зрењанину под ОвЗ бр. 4907/2012 од 03.12.2012. године, услед раскида означеног уговора изјавом продавца, овде тужиоца од 11.06.2013. године; у II ставу изреке одбио тужбени захтев тужиоца за утврђење да је тужилац носилац права сусвојине са уделом од 2727/5920 идеалних делова зграде пословних услуга – објекат преузет из земљишних књига, број 1, површине 4551 м², број етажа у приземљу: 1 улица Барска у Зрењанину, саграђен на катастарској парцели 15671/2 број дела 1 КО Зрењан I уписан у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I; носилац права сусвојине са уделом од 2727/5920 идеалних делова зграде пословних услуга – објекат преузет из земљишних књига број 2, површине 139 м², број етажа у приземљу: 1, број етажа над земљом: 1, број етажа у поткровљу: 1, улица Барска у Зрењанину саграђен на катастарској парцели 15671/2 број дела: 2, КО Зрењанин I, уписан у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I; носилац права коришћења на катастарској парцели 15671/2 КО Зрењанин I, укупне површине 11701 м², број дела парцеле: 1, земљиште под зградом и другим објектом – градско грађевинско земљиште површине 4551 м², са уделом од 2727/5920 идеалних делова уписано у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I; носилац права коришћења на катастарској парцели 15671/2 КО Зрењанин I укупне површине 11701 м², број дела парцеле: 2 КО Зрењанин I земљиште под зградом и другим објектом градско грађевинско земљиште површине 139 м², са уделом од 2727/5920 идеалних делова уписано у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I; носилац права коришћења на катастарској парцели 15671/2 КО Зрењанин I укупне површине 11701, број дела парцеле 3 КО Зрењанин I земљиште уз зграду и други објекат – градско грађевинско земљиште површине 7011 м² са уделом од 1727/5920 идеалних делова уписано у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I, као и да се обавезе тужени да наведене непокретности преда у посед тужиоцу; у III ставу изреке одбио противтужбени захтев туженог за утврђење да је тужени носилац права својине на непокретности и то на: 2727/5920 идеалних делова на објекту – зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге), број објекта 1, површине 4551 м², која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2, уписана у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, 2727/5920 идеалних делова на објекту – зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број објекта 2, површине 139 м², која се налази у улици Барска у Зрењанину саграђена на парцели број 15671/2, уписана у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, као и носилац права коришћења на парцели број 15671/2 уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I, (укупна површина парцеле 11701 м²) и то: на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 1, у улици Барска у Зрењанину, површине 4551 м², врста земљишта градско-грађевинско земљиште, на 2727/5920 идеалних делова земљиште под зградом и другим објектом, број дела 2, у улици Барска у Зрењанину, површине 139 м², врста земљишта градско грађевинско земљиште, на 2727/5920 идеалних делова земљишта уз зграду и други објекат број дела 3, у улици Барска у Зрењанину, површине 7011 м², врста земљишта градско грађевинско земљиште и да је тужилац дужан трпети да се тужени на основу пресуде код надлежног органа РГЗ Служба за катастар непокретности Зрењанин, односно другог надлежног органа и служби упише као сувласник и сукорисник на непокретностима (објектима и земљишту) као и

противтужбени захтев да се обавезе тужилац да са туженим закључи и овери пред надлежним органом за оверу потписа (јавним бележником) Анекс Уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године оверен под ОвЗ бр 4907/2012 од 03.12.2012. године, на тај начин што ће се изменити члан 1, став 1. наведеног уговора, тако да исти гласи: „Уговорне стране сагласно констатују да је продавац земљишно књижни власник и носилац права својине на непокретности и то 2727/5920 идеалних делова на објекту - зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број зграде 1, површине 4551 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2 уписане у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, 2727/5920 идеалних делова на објекту – зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број зграде 2, површине 139 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2 уписане у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, као и носилац права коришћења на парцели број 15671/2 уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I (укупна површина парцеле 11701 м2) и то: на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом број дела 1 у улици Барска у Зрењанину, површине 4551 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште, на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом број дела 2, у улици Барска у Зрењанину, површине 139 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште и на 2727/5920 идеалних делова земљишта уз згаду и други објекат број дела 3 у улици Барска у Зрењанину, површине 7011 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште, те уколико у остављеном року тужилац-противтужени не приступи закључењу предметног анекса у складу са ставом 3. изреке ова пресуде замењује Анекс Уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године, оверен под ОвЗ бр 4907/2012 од 03.12.2012. године, и представља основ за укњижбу туженог-противтужиоца у катастру непокретности и другим евиденцијама о непокретностима и правима на њима и то: права својине у 2727/592 идеалних делова на објекту зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број објекта 1 површине 4551 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2, уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I, права својине у 2727/5920 идеалних делова на објекту – зграда пословних услуга (објекат преузет из земљишне књиге) број објекта 2 површине 139 м2, која се налази у улици Барска у Зрењанину, саграђена на парцели број 15671/2 уписане у лист непокретности број 22151 КО Зрењанин I, права коришћења на парцели број 15671/2 уписане у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I (укупна површина парцеле 11701 м2) и то на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 1 у улици Барска у Зрењанину, површине 4551 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште; на 2727/5920 идеалних делова земљишта под зградом и другим објектом, број дела 2 у улици Барска у Зрењанину површине 139 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште; на 2727/5920 идеалних делова земљишта уз зграду и други објекат број дела 3 у улици Барска у Зрењанину површине 7011 м2, врста земљишта градско-грађевинско земљиште, па је тужилац дужан признати и трпети да тужени на основу пресуде може извршити катастарски упис права сусвојине и сукоришћења у своју корист без присуства и сагласности тужиоца; у IV ставу изреке решио да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Привредни апелациони суд је пресудом 9Пж 3633/23 од 30.01.2024. године, у I ставу изреке делимично одбио жалбу тужиоца као неосновану и одбио жалбу туженог као неосновану, и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 1016/23 од 03.04.2023. године у ставу I изреке, у ставу II изреке у делу којим је одбијен тужбени захтев за утврђење да је тужилац носилац права сусвојине са уделом од 2727/5920

идеалних делова непокретности ближе одређених у том ставу изреке уписаним у листу непокретности број 22151 КО Зрењанин I и носилац права коришћења на катастарској парцели 15671/2 КО Зрењанин I ближе описаној у том ставу изреке са уделом од 2727/5920 идеалних делова, уписаној у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I, као и у ставу III изреке пресуде; у II ставу изреке преиначио првостепену пресуду у делу става II изреке тако што је обавезао туженог да тужиоцу преда у посед непокретности сувласнички удео од 2727/5920 идеалних делова зграде пословних услуга – објекат преузет из земљишних књига, објекат број 1 површине 4551 м², број етажа у приземљу: 1, улица Барска у Зрењанину саграђена на катастарској парцели 15671/2 број дела 1 КО Зрењанин I уписан у листу непокретности 22151 КО Зрењанин I, идеални део од 2727/5920 зграде пословних услуга – објекат преузет из земљишних књига, објекат број 2, површине 139 м², број етаже у приземљу: 1, број етажа над земљом: 1, број етажа у поткровљу: 1, улица Барска у Зрењанину, саграђена на катастарској парцели 15671/2 број дела: 2 КО Зрењанин I уписан у листу непокретности 2251 КО Зрењанин I, сукориснички удео од 2727/5920 катастарске парцеле 15671/2 КО Зрењанин I укупне површине 11701 м², број дела парцеле: 1, земљиште под зградом и другим објектом градско-грађевинско земљиште површине 4551 м², уписан у лист непокретности 22151 КО Зрењанин I, број дела парцеле: 2 КО Зрењанин I, земљиште под зградом и другим објектом – градско грађевинско земљиште површине 139 м², уписане у лист непокретности 22151 КО Зрењанин I, и број дела парцеле: 3 КО Зрењанин I земљиште уз зграду и други објекат – градско грађевинско земљиште површине 7011 м², уписане у лист непокретности 22151 КО Зрењанин I; у III ставу изреке преиначио првостепену пресуду у ставу IV изреке тако што је обавезао тужени да тужиоцу исплати износ од 3.691.700,00 динара, на име трошкова парничног поступка и у IV ставу изреке обавезао туженог да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 1.012.273,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом пресуду побија у ставу I изреке изузев у делу у коме је потврђен став II првостепене пресуде у одбијајућем делу, у ставу II, у ставу III и IV изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања 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) и закључио да је ревизија делимично основана.

Пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које Врховни суд пази по службеној дужности, те без повреда одредаба парничног поступка које би у смислу одредбе члана 374. став 1. Закона о парничном поступку биле од утицаја на доношење законите и правилне пресуде у делу у коме је ревизија одбијена.

Према чињеничном стању кога је утврдио другостепени суд на основу расправе пред тим судом, парничне странке су закључиле Уговор о купопродаји непокретности 16.11.2012. године, оверен под Овз 4907/2012 пред Основним судом у Зрењанину 03.12.2012. године, чији је предмет 2727/5920 идеалних делова на објекту саграђеном на катастарској парцели 15671/2 укупне површине 11701 м², и означени идеални део земишта на истој катастарској парцели, уписани у Лист непокретности 22151 КО Зрењанин I, за купорподајну цену од 1.063.750,77 евра што представља противвредност

119.706.533,84 динара на дан 20.11.2012. године, по средњем курсу НБС. Тужени купује предметну непокретност по уговореној купопродајној цени. Уговором је констатовано да тужилац има доспела, а неизмирена дуговања према туженом, да ће део купопродајне цене у износу од 332.220,77 евра тужени измирити путем компензације, а да ће остатак купопродајне цене од 731.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања исплатити на рачун тужиоца. У уговору је констатовано да је тужилац увео туженог у слободан и несметани посед предметне непокретности ослобођене од лица и ствари. Уговор садржи клаузулу интабуланди, са правом туженог да упише своје право власништва на предметним непокретностима код надлежне Службе за катастар непокретности на основу уговора. У уговору је констатовано да је тужилац предао туженом сву оригиналну документацију везану за предмет купопродаје и да је тужени упознат са уписаним теретима из извода из Листа непокретности број 22151 КО Зрењанин I. Претходно је тужилац, дана 28.02.2008. године, ради куповине исте непокретности закључио са банком Banca Intesa АД Београд уговор о дугорочном кредиту у износу од 1.400.000 евра. Закључио је и уговор о издавању гаранције 22.04.2008. године, који је измењен анексом број 1 и анексом број 2. Анексом број 2 од 06.12.2012. године је измењен инструмент обезбеђења по основу уговора тако што је додат нови – садужништво туженог са којим је предвиђено да банка закључи уговор о јемству. Тужени је са Banca Intesa АД Београд, закључио 06.12.2012. године, уговор о јемству, којим је јемчио да ће тужилац измирити обавезе по уговору о издавању гаранције од 22.04.2008. године, који је закључен на износ од 1.400,000 евра увећан за камату и остале трошкове по уговору о кредиту, и то као солидарни дужник и јемац платаца. Тужени је извршио исплату банци Banca Intesa у износу од 704.071,18 евра у динарској противвредности, који износ представља укупну обавезу тужиоца према банци на дан исплате, те је банка издала потврду 25.03.2013. године да је тужени измирио све обавезе које је тужилац имао према банци. Рачун тужиоца је био блокиран у периоду од 26.06.2012. до 27.06.2012. и од 29.11.2012. до 30.11.2012. године, па затим од 03.12.2012. до отварања стечаја над тужиоцем 01.04.2013. године. Странке су потписале изјаву о компензацији за износ дуга тужиоца према туженом од 37.385.634,12 динара 03.12.2012. године. Тужилац је поднео захтев за укњижбу права својине на непокретностим из уговора 06.02.2013. године, а закључком од 14.05.2013. године, је наложено туженом да достави анекс уговора о купопродаји непокретности којим би непокретности биле означене истоветно како су евидентиране у катастру непокретности, те се тужени обратио тужиоцу са захтевом за закључење анекса уговора, али је тужилац 11.06.2013. године туженом дао изјаву о раскиду уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године. У изјави је навео да тужени у претежном делу није испунио своју уговорну обавезу на исплату купопродајне цене (у разлозима другостепене пресуде наведено: „у висини од 731,00 евра) те позива туженог да преда у непосредну и мирну државину предметне непокретности које улазе у стечајну масу тужиоца. Тужилац се након пријема изјаве о раскиду уговора 09.07.2013. године обратио тужиоцу захтевом за закључење анекса уговора. Катастарска парцела 15671/2 укупне површине 11701 м² у улици Барској у Зрењанину је градско-грађевинско земљиште у власништву Републике Србије, на тој парцели Универекспорт ЕКС-Импо ДОО има право коришћења са уделом од 3193/5920, а тужилац право коришћења са уделом од 2727/5920 и то на деловима парцеле број 1, 2 и 3. На парцели се налазе објекат број 1, зграда пословних услуга и објекат број 2, зграда пословних услуга и на оба објекта уписано је право својине Универекспорт ЕКС-Импо ДОО са уделом 3193/5920 и право својине тужиоца са уделом од 2727/5920. Тужени је у стечајном поступку над тужиоцем поднео пријаву потраживања у износу од 119.706.533,84 динара, са изјавом о пребијању, које

потраживање му је оспорено, па је поднео тужбу за утврђење тог потраживања са предлогом да се потраживање утврди и пребије са потраживањем тужиоца по уговору о купопродаји непокретности, по којој тужби се води парнични поступак пред Привредним судом у Београду под П 8347/13 и исти је у прекиду до правноснажног окончања овог парничног поступка. Купопродаја предметне непокретности између парничних странака је договорена на састанку са Banca Intesa, након што је банка упутила протест туженом као солидарном јемцу за неизмирене обавезе тужиоца по уговору о кредиту. Текст уговора о купопродаји је сачинила банка, а тужени није имао могућност да мења текст уговора. Тужени је у својству јемца исплатио до 19.03.2013. године обавезе тужиоца према банци по уговору о кредиту и по уговору о издавању гаранције у укупном износу од 704.071,18 евра у динарској противвредности.

На основу утврђеног чињеничног стања, закључак је другостепеног суда да је тужилац своју уговорну обавезу по уговору о купопродаји непокретности испунио, тако што је предмет купопродаје означен у уговору предао у посед туженом, и туженом дао клаузулу интамбулди за упис права својине у катастру непокретности, а да тужени није испунио своју уговорну обавезу на исплату купопродајне цене у целини. Изјава у пребоју међусобних потраживања странака за износ од 37.385.634,12 динара дана 03.12.2012. године је по закључку другостепеног суда супротна члану 46. Закона о платном промету („Службени лист СРЈ“ број 3/02, 5/03, „Службени гласник РС“ бр 43/04 ... 31/11) који је важио у моменту давања изјава. Наведену изјаву о пребијању другостепени суд сматра захваћену последицом ништавости у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Ови закључци другостепеног суда се не могу прихватити за правилне. Основано у ревизији тужени указује да се не може сматрати испуњеном обавеза продавца непокретности према купцу само предајом поседа непокретности и уговарањем клаузуле интабуланди. Тужени јесте поднео захтев за укњижбу права својине на основу правног посла - предметног уговора о купопродаји, ради стицања права својине на прометованим непокретностима, што је право купца и кауза уговора. Према утврђеним чињеницама РГЗ СКН Зрењанин је, по захтеву за укњижбу права својине, тужиоцу закључком од 14.05.2013. године наложио да достави анекс уговора о купопродаји непокретности којим би непокретности биле означене истоветно како су евидентиране у катастру непокретности. Другостепени суд није расправио да ли би се немогућност укњижбе права својине туженог због несагласности у одређењу непокретности у уговору и у катастру непокретности могла сматрати пропустом тужиоца, у испуњењу његових обавеза из уговора да туженом пренесе право својине на прометованој непокретности. За сада је према утврђеним чињеницама закључак да се на основу уговорене клаузуле интабуланди није могло уписати право својине туженог на основу уговора. Ова чињеница је битна због тога што страна која није верна уговору и не испуњава уговор не може тражити раскид уговора због неиспуњења обавезе друге стране.

Надаље, закључак о неиспуњењу уговорне обавезе са стране туженог у измирењу износа од 37.385.634,12 динара на име уговорене купопродајне цене компензацијом, је преурањен. Није расправљено тачно време изјаве и време настанка блокаде. Другостепени суд није расправио време давања изјаве о компензацији, која је могла бити истог дана, 03.12.2012. године, када је дошло до блокаде рачуна тужиоца, али пре блокаде. Није расправљено да ли је блокада била ради извршења принудне наплате. Дакле, недостају чињенице према којима би могао бити изведен правилан закључак о

евентуалној ништавости компензације, којом је измирен део купопродајне цене. Надаље, уколико је изјава о компензацији дата у тренутку, како то одређује одредба члана 46. став 3. Закона о платном промету важећег у време изјаве, када су рачуни тужиоца били блокирани ради извршења принудне наплате, тада је компензација по тој изјави забрањена. У том случају, судови би морали водити рачуна о томе да за разлог ништавости компензације није крив тужени, те да се не може њему ставити на терет неизмирење купопродајне цене због блокаде рачуна тужиоца. Из списка предмета произилази да ни стечајни управник тужиоца није сматрао ништавом компензацију, већ подобном за побијање правних радњи стечајног дужника. Осим тога, из утврђених чињеница и не произилази да је тужилац дао изјаву о раскиду уговора због неизмирења обавезе у износу од 37.385.634,12 динара на име купопродајне цене, колико је износио његов дуг према туженом који је требало компензовати. Према утврђеним чињеницама произилази да је тужилац дао изјаву о раскиду уговора због неплаћања износа од 731.500,00 евра, дакле другог дела купопродајне цене.

У вези са другим делом купопродајне цене, другостепени суд је у пресуди изнео разлоге да тај део купопродајне цене тужени није уплатио у корист рачуна тужиоца како је то уговорено Уговором о купопродаји непокретности. Другостепени суд сматра неоснованим наводе туженог да је ту уговорну обавезу измирио тако што је банци Banca Intesa измирио обавезу тужиоца, по уговорима о кредиту и издавању гаранције са банком. Ово стога, што другостепени суд налази да такав споразум међу парничним странкама није постојао. Сматра да би из чињенице измирења тужиоцевих обавеза према банци по пуноважном уговору о јемству тужени стекао право на накнаду исплаћеног, са каматом од дана исплате, али нити према одредбама закљученог Уговора о купопродаји непокретности, нити према одредбама уговора о јемству, то не сматра измирењем купопродајне цене. Није дошло до пребоја потраживања тужиоца према туженом на име купопродајне цене, са потраживањем туженог као јемца који је исплатио обавезе тужиоца, нити је до тога могло доћи јер је рачун тужиоца био у блокади. Да је то тако, за другостепени суд потврђује и чињеница да је сам тужени у поступку стечаја над тужиоцем пријавио своје потраживање по основу исплаћеног износа уговора о јемству, са изјавом о пребијању пријављеног потраживања са потраживањем за купопродајну цену, које тужилац има према туженом. На основу тога, нижестепени судови су сматрали основаним раскид уговора изјављен са стране тужиоца, и донели одлуку којом су утврдили да је престао правни однос између тужиоца и туженог по основу уговора о купопродаји, услед раскида.

Врховни суд закључује да је погрешан приступ нижестепених судова у оцени да ли су испуњени услови за раскид уговора са стране тужиоца. Поред наведеног да је тужилац уговорна страна која није испунила своје уговорне обавезе, и да раскид уговора није изјавио због евентуалне ништавости компензације, те да нису расправљене све чињенице од значаја за евентуалну ништавост те компензације, стоји и то да другостепени суд није расправио сагласну вољу уговорних страна код закључења уговора о купопродаји. Утврђено је да је банка, поверилац тужиоца као главног дужника и туженог као јемца платца, директно учествовала у преговорима о закључењу уговора, што упућује на повезаност обавезе тужиоца према банци и обавезе туженог по предметном уговору. Према утврђеним чињеницама, писменим уговором о купопродаји је одређено да ће преостали износ на име купопродајне цене од 731.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања тужени исплатити на рачун тужиоца. Ово је одредба о начину испуњења обавезе купца на име купопродајне цене

продавцу, а према одредби члана 71. став 2. Закона о облигационим односима, биће пуноважна и истовремене усмене погодбе о споредним тачкама, о којима у формалном уговору није ништа речено, уколико нису у супротности са његовом садржином или ако нису противне циљу због кога је форма прописана. Ако је међу парничним странкама истовремено постигнут споразум о начину испуњења обавезе туженог према тужиоцу за износ купопродајне цене од 731.500 евра тако што ће у својству јемца исплатити обавезе тужиоца према банци, како то тврди тужени, онда је од значаја чињеница да је тужени измирио све обавезе тужиоца према банци, у износу од 704.071,18 евра. Ово је од значаја за закључак да ли су испуњени услови за раскид уговора са стране тужиоца. Ако је сагласна воља уговорних страна да се обавеза купца измири на одређени начин и купац поступи по таквом споразуму, то јесте од значаја за могућност раскида уговора због неиспуњења. У том контексту од значаја је да, према до сада утврђеним чињеницама, тужилац као поверилац није позвао туженог на измирење оног дела купопродајне цене за коју сматра да није измирена, а рок за исплату у уговору није одређен. Ово такође упућује на могућност да јесте постигнут споразум да се преостали износ на име купопродајне цене измири плаћањем банци на име обавеза тужиоца.

Према одредби члана 324. Закона о облигационим односима дужник долази у доцњу када не испуни обавезу у року одређеном за испуњење. Ако рок за испуњење није одређен, дужник долази у доцњу кад га поверилац позове да испуни обавезу, усмено или писмено, вансудском опоменом или започињањем неког поступка чија сврха да се постигне испуњење обавезе. Према одредби члана 124. Закона о облигационим односима, у двостраним уговорима кад једна страна не испуни своју обавезу друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима тог закона, раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону. Одредбом члана 126. Закона о облигационим односима, кад испуњење обавезе у одређеном року није битни састојак уговора, дужник задржава право да и после истека рока испуни своју обавезу, а поверилац да захтева њено испуњење (став 1.). Али ако поверилац жели раскинути уговор, мора оставити дужнику примерен накнадни рок за испуњење (став 2.). Ако дужник није испунио обавезу у накнадном року, наступају исте последице као и у случају када је рок битни састојак уговора. Према одредби члана 127. Закона о облигационим односима, поверилац може раскинути уговор без остављања дужнику накнадног рока за испуњење ако из дужниковог држања произлази да он своју обавезу неће извршити ни у накнадном року. Нижестепени судови нису применили наведене одредбе закона, на шта основано указује ревидент. Није расправљено када је тужилац позвао туженог на испуњење новчане обавезе на име преосталог дела купопродајне цене, ни да ли му је по протеклу остављеног рока оставио примерен накнадни рок за испуњење. Нису утврђене чињенице према којима је тужилац могао раскинути уговор без остављања туженом накнадног рока за испуњење. Ово за случај да се утврди да тужилац јесте позвао туженог на испуњење, као и ако се узме да је обавеза на испуњење настала тек отварањем стечајног поступка над тужиоцем по одредби члана 81. став 1. и члана 70. став 1. тачка 6. Закона о стечају.

То су питања због којих је Врховни суд закључио да је одлука нижестепених судова о утврђењу да је престао да постоји правни однос између тужиоца и туженог по основу уговора о купопродаји непокретности од 16.11.2012. године, услед раскида изјавом тужиоца од 11.06.2013. године, преурађена, заснована на недовољно расправљеном чињеничном стању за правилну примену материјалног права на које

напред указано, у ком делу је пресуда укинута и предмет враћен на поновно суђење првостепеном суду.

Према разлозима другостепене пресуде, одбијен је противтужбени захтев за утврђење да је тужени носилац права својине на објектима и носилац права коришћења на парцели – земљишту под зградом и другим објектом, број дела 1, 2 и 3, градском-грађевинском земљишту, са разлога што тужени за стицање права не поседује правни основ. Разлози су засновани на претходно изведеном закључку и одлуци другостепеног суда да је престао правни основ раскидом уговора о купопродаји непокретности са стране тужиоца, а независно од чињенице да противтужбом није обухваћен други сувласник на непокретностима и сукорисник, као и власник парцеле – Република Србија. Разлози су делимично правилни. Правилно је одбијен противтужбени захтев за утврђење права коришћења туженог на земљишту, у ситуацији када у парници не учествује Република Србија као власник, чија права се ограничавају овим тужбеним захтевом. Међутим, у погледу противтужбеног захтева за утврђење својинског удела на објектима у мери у којој је тај удео предмет располагања уговором између тужиоца и туженог, разлози другостепеног суда се свode на питање да ли је уговор о купопродаји раскинут и одлука зависи од расправљања тог питања. Није од значаја постојање другог сувласника објеката, непарничара, јер се спор води само о сувласничком уделу тужиоца. Због наведеног је ревизија у одбијајућем делу у односу на противтужбени захтев који се тиче земљишта одбијена, као неоснована, а делом је одлука, у погледу противтужбеног захтева за утврђење права својине туженог на објектима укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Укинута је преиначујућа другостепена одлука о тужбеном захтеву за предају непокретности за које је закључак другостепеног суда да их је, како су описане у изреци пресуде, тужилац предао туженом у испуњењу уговора о купопродаји за кога је утврђено да је раскинут. Како је одлука о тужбеном захтеву за утврђење раскида уговора укинута, доведен је у питање основ и овом тужбеном захтеву, те је из тих разлога укинута одлука и у овом делу и предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење по одредбама члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

Правилна је одлука о одбијању противтужбеног захтева за обавезивање тужиоца да са туженим закључи анекс Уговора о купопродаји од 16.11.2012. године оверен под Ов 3 4907/2012. дана 03.12.2012. године, са садржином као у противтужбеном захтеву и да у противном пресуда замењује такав анекс Уговора и представља основ за укњижбу права туженог. Закључење уговора и његове измене у домену је сагласне воље и слободе уговарања уговорних страна, те овакав захтев за судску заштиту није основан.

Ово су разлози према којима је ревизија делимично усвојена, те предмет делом враћен на поновно суђење другостепеном суду - у делу у коме је првостепена пресуда преиначена, делом првостепеном суду на поновно суђење, по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, а делимично одбијена као неоснована по одредби члана 414. Закона о парничном поступку.

У поновљеном поступку судови ће одлучити и о трошковима целог поступка по одредби члана 165. став 3. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић