



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24852/2023
25.06.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца Привредно друштво за консалтинг и туризам „LEMO SOLUTIONS“ д.о.о. Лесковац, чији је пуномоћник Томислав Стојановић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., ради раскида уговора и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1639/22 од 21.07.2022. године, у седници одржаној 25.06.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1639/22 од 21.07.2022. године и пресуда Вишег суда у Лесковцу П 25/21 од 31.01.2022. године и предмет ВРАЋА првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Лесковцу П 25/21 од 31.01.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се раскине уговор о купопродаји непокретности – стамбене зграде и земљишта под објектом површине 84 м2 изграђене на кат.парц.бр. ... потез Улица ..., уписане у лист непокретности број .. КО Лесковац, закључен 04.05.2011. године у Лесковцу који је оверен пред Основним судом у Лесковцу Ов 608/11 од 04.05.2011. године између „Фарм-капс“ д.о.о. Лебане као продавца и туженог као купца. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му на име накнаде штете исплати 5.000,00 динара са законском затезном каматом од 04.05.2011. године. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова поступка исплати 145.650,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1639/22 од 21.07.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20 и 10/23), Врховни суд је нашао да је ревизија тужиоца 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, тужилац је правни следбеник привредног субјекта „Фарм-капс“ д.о.о. Лебане који је као продавац са купцем овде туженим, закључио уговор о купопродаји непокретности – стамбене зграде и земљишта под објектом површине 84 м2 изграђене на кат.парц.бр. .. потез Улица ..., уписане у лист непокретности број .. КО Лесковац који је оверен пред Општинским судом у Лесковцу Ов 608/11 дана 04.05.2011. године. Наведеним уговором уговорена је купопродајна цена у износу од 730.000,00 динара. Према споразуму уговарача тужени је ступио у државину непокретности и уписао се као власник у јавним књигама код надлежне Службе републичког геодетског завода. Тужени је након тога продао исту непокретност купцу ББ уговором о купопродаји непокретности од 08.08.2014. године који није оверен. Пресудом Основног суда у Лесковцу П 3842/16 од 04.12.2019. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца ББ да се утврди према туженом АА да је по основу тог уговора од 08.08.2014. године стекао право својине на непокретности која је предмет овог спора. Истом одлуком је утврђено по противтужбеном захтеву да је ништав наведени писани уговор закључен 08.08.2014. године и да не производи правно дејство. Уговором чији се раскид тражи није уговорен рок плаћања купопродајне цене, нити динамика плаћања. Законски заступник продавца правног претходника тужиоца ВВ је у августу 2014. године као сведок потписао и потврдио да се тужени АА легитимисао као укињени власник на наведеној непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев применом одредаба чланова 124, 126. и 132. Закона о облигационим односима, налазећи да нису испуњени услови за раскид уговора због неисплаћене уговорене купопродајне цене, с обзиром на то да није уговорен рок плаћања, да тужилац није доказао да је туженог позвао на испуњење уговора, нити му је оставио примерени накнади рок за испуњење, а имајући у виду да је од закључења предметног уговора до подношења тужбе у овој правној ствари протело преко десет година, то не произилази да предметни уговор о купопродаји није реализован у целости.

По оцени Врховног суда, закључак нижестепених судова за сада се не може прихватити као правилан, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, на шта се основано ревизијом тужиоца указује.

Према одредбама Закона о облигационим односима, као општи основ за раскид уговора предвиђено је његово неиспуњење (члан 124.), при чему су релевантне ситуације када је рок битан елеменат уговора, за разлику када то није. У првом случају ако дужник не испуни уговор у предвиђеном року, онда се уговор раскида по самом закону (члан 125.), а у другом случају се уговор може раскинути тек након што дужник ни у накнадном року не пружи испуњење (члан 126.). Накнадни рок није обавезан ако из дужниковог држања произилази да он своју обавезу неће испунити ни у накнадном року (члан 127.). Према члану 454. став 1. ЗОО, уговором о купопродаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху ствар предата, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Имајући у виду наведене законске одредбе, да би једна страна могла једнострано раскинути уговор због неизвршења а у коме испуњење у року није битан

састојак уговора, поверилац је потребно да остави дужнику примерени накнадни рок за испуњење обавезе. То није потребно у случају када је очигледно из дужниковог држања да он своју уговорну обавезу неће испунити ни у накнадном року (члан 127. став 1. ЗОО), због чега је приликом оцене услова за раскид уговора као у конкретном случају, становиште нижестепени судови засновано на погрешној примени материјалног права.

Наиме, примарно право уговорних страна је извршење уговора, што је њихова обавеза. Према чињеничном утрђењу, тужилац је као продавац извршио своју уговорну обавезу предајом у посед предметне непокретности и преносом права својине туженом. Међутим, уколико једна уговорна страна, у овом случају тужени, не покаже спремност да у року разумне дужине изврши своју обавезу исплате купопродајне цене, право је друге уговорне стране, овде тужиоца, да уместо извршења уговора тражи раскид уз правне последице раскида прописане чланом 132. ЗОО. Следом изнетог, за примену правила о раскиду уговора по наведеном основу, нужно је да су јасно дефинисане обавезе уговорних страна и да једна уговорна страна, своју уговорну обавезу није извршила, што су у овом случају наведене одлучне чињенице остале спорне, због чега се не могу испитати законски услови за раскид уговора и накнаду штете, услед чега су нижестепене одлуке морале бити укинуте.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по изнетим примедбама, оценити све изведене доказе сагласно одредби члана 8. ЗПП, па пошто правилно и потпуно утврди чињенично стање примениће материјално право одредбе Закона о облигационим односима који регулишу питање раскида уговора због неиспуњења и донесе нову и на закону засновану одлуку.

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

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