



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 6777/2025**  
**13.05.2026. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Вујичић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Трифуновић, адвокат из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5625/23 од 20.06.2024. године, у седници одржаној 13.05.2026. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5625/23 од 20.06.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 21061/19 од 25.05.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев да се утврди да је раскинут Уговор о купопродаји стана закључен између тужиоца у својству продавца и туженог у својству купца, оверен пред Првим основним судом у Београду 10.02.2011. године Ов 16971/11. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 81.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5625/23 од 20.06.2024. године, ставом првим изреке, првостепена пресуда је преиначена, тако што је раскинут Уговор о купопродаји стана закључен између тужиоца у својству продавца и туженог у својству купца, оверен пред Првим основним судом у Београду 10.02.2011. године Ов 16971/11. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде тако што је обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова првостепеног и другостепеног поступка исплати 158.800,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....10/2023, у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је оценио да ревизија туженог није 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 чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку и на основу спроведене расправе пред другостепеним судом, тужилац у својству продавца и тужени у својству купца су 10.02.2011. године закључили и оверили Уговор о купопродаји стана бр. ..., површине 36,06 м<sup>2</sup>, једноипособан, постојећи на првом спрату стамбене зграде у Улици ... у ..., на кат.парц. бр. ... КО ..., за купопродајну цену од 27.045 евра у динарској противвредности, уз констатацију да је тужени као купац истог дана након овере уговора исплатио тужиоцу 18.931 евро у динарској противвредности, а да ће остатак од 8.114 евра исплатити приликом усељења. Уговорено је да је купопродајна цена фиксна и да се не може мењати. Чланом 5. уговора тужилац као продавац се обавезао да о свом трошку изврши прикључење на електродистрибуциону, водоводну и канализациону мрежу, да разведе електронску инсталацију, интерфон, прикључак за кабловску, бројило за струју, одвод за вентилацију, да окречи унутрашње и спољашње зидове, постави ПВЦ столарију, ламинат, керамичке плочице, стандарне батерије за купатило и кухињу, бојлер и друге санитарије и да је уговорена цена за стан по систему „кључ у руке“. Чланом 6. продавац се обавезао да ће предати у посед купцу стан најкасније 31.03.2011. године, а да ће, уколико не заврши зграду до тог датума, платити купцу 160 евра месечно, све до дана усељења. Чланом 7. уговора продавац се обавезао да о свом трошку обави поступак техничког пријема зграде, као и све друге радње које претходе укњижби објекта. Чланом 9. уговора дао је безусловну сагласност да се купац на основу овереног уговора и признанице да је стан исплаћен у целости може укњижити као власник непокретности без његове додатне сагласности и присуства. Странке су 16.03.2012. године закључиле и 10.05.2012. године овериле Анекс уговора о купопродаји, којим је измењен члан 1. у погледу идентификације стана и унет број захтева за легализацију. Истог дана су закључиле (неоверени) Анекс I уговора о купопродаји у ком су се сагласиле да купац продавцу након овере главног уговора није исплатио 18.931 евра, како је то у главном уговору наведено, као и да ће посебна признаница оверена у суду о исплати наведене суме бити доказ да је купац измирио први део финансијских обавеза према продавцу обавеза и потписале (неоверени) Споразумни раскид уговора о купопродаји, којим су се споразумеле да раскину уговор, јер услед непредвиђених олоности продавац није у могућности да купцу преда стан који је предмет купопродаје под условима утврђеним уговором, због чега уговор није извршен у већем делу, да продавац враћа купцу 18.931 евра који је купац исплатио приликом овере уговора на име исплате првог дела уговорене купопродајне цене и да по том основу купац више нема никаквих потраживања према продавцу. Странке су 10.05.2012. године потписале (неоверно) Вансудско поравнање у ком су сагласно изјавиле да тужени као купац дугује продавцу 12.000 евра на име дела купопродајне цене за исти стан, да је 10.05.2012. године исплатио продавцу 600 евра на име трошкова и да ће убудуће плаћати трошкове у вези дуга, те да су сагласни да тужени као купац у року од 5 дана од дана потписивања поравнања на име дела дуга у износу од 5.000 евра преда продавцу путничко возило „...“ 2005. годиште, да му изда овлашћење за управљање и продају возила. Истог дана, тужени је својеручно написао, потписао и судски оверио изјаву којом је потврдио да није исплатио тужиоцу 18.931 евро, како је то наведено у уговору о купопродаји стана. Тужилац туженог није увео у посед стана, већ је тужени у посед стана ушао у току спора, мимо воље тужиоца у септембру 2015. године, у чијем поседу се даље налази. Радови на становима у згради укључујући и спорни стан

завршени су са закашњењем у јесен 2011. године, а са купцима других станова у згради тужилац је приликом примопредаје сачинио признанице у којима је констатовано да су исплатили остатак купопродајне цене уз одбитак уговореног износа услед кашњења тужиоца са извођењем радова. Опоменом од 30.01.2013. године тужилац је позвао туженог као купца да накнадно у остављеном року од 15 дана од пријема опомене изврши уплату купопродајне цене одређене уговором о купопродаји стана и анексом уговора, а да ће у супротном уговор бити раскинут. Оценом писаних доказа и исказа парничних странака утврђено је да је тужени тужиоцу пре закључења уговора дао аванс од 2.000 евра за спорни стан, да му је 10.05.2012. године исплатио још 600 евра и обавезао се да му у року од 5 дана на име дела дуга од 5.000 евра преда путничко возило, а да му приликом овере купопродајног уговора није исплатио 18.931 евра као део купопродајне цене како је то у уговору наведено. На тај начин тужени није испунио претежни део своје уговорне обавезе, јер би у супротном могао да захтева од продавца предају стана у јесен 2011. године када је тужилац почео да предаје станове у истој згради осталим купцима што тужени неспорно није учинио, већ је са тужиоцем накнадно током 2012. године писменима регулисао своје односе.

На овако утврђено чињенично стање, правилно је другостепени суд применио материјално право из одредби Закона о облигационим односима и оценио да су испуњени услови за раскид уговора о купопродаји стана закљученог између парничних странака.

Одредбом члана 10. Закона о облигационим односима је прописано да су стране у облигационим односима слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи. Право на раскид уговора због неиспуњења регулисано је одредбама чланова 124-129. Закона о облигационим односима. Раскидање уговора представља начин престанка пуноважног уговора који се остварује сагласном изјавом воље обе уговорне стране или изјавом једне од њих. Принцип је да се уговор не може једнострано раскинути, осим у случају када је то уговором посебно предвиђено. Од тог принципа законом су предвиђена одступања, а најважније од њих је могућност раскида уговора због неиспуњења, као начина престанка пуноважног двостраног уговора услед неиспуњења претежног дела обавезе једне уговорне стране.

Одлучна чињеница за одлуку о тужбеном захтеву у конкретном случају је обим испуњења, односно неиспуњења обавезе исплате купопродајне цене од стране туженог према тужиоцу до подношења тужбе, с једне стране и испуњење одређених формалних услова за раскид уговора с друге стране- да је тужилац туженом пре подношења тужбе оставио примерени рок за испуњење преузете обавезе. Како тужени није исплатио тужиоцу 18.931 евра - уговорени први део купопродајне цене стана, већ му је по основу куповине стана дао укупно 2.600 евра и обавезао се да му на име дела дуга од 5.000 евра преда путничко возило, и по оцени Врховног суда се не може сматрати да је тужени испунио претежни део обавезе према тужиоцу која је уговорена на 27.045 евра. Таквим поступањем туженог који ни накнадно након пријема опомене пред тужбу није испунио своју обавезу прма тужиоцу, се доводи у питање циљ уговора, што у склопу чињенице да је тужилац пре подношења тужбе настојао да са туженим разреши спорни однос а што је остало без успеха, тужбени захтев чини основаним.

Неосновани су наводи ревизије да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. ЗПП. Решењем Врховног касационог суда Рев 19152/2022 од 06.04.2023. године укинута је првобитно донета пресуда другостепеног суда од 23.05.2022. године и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 21061/19 од 25.05.2021. године, по ком налогу је другостепени суд поступио и донео побијану пресуду 20.06.2024. године. Укинута првобитно донета пресуда другостепеног суда по ванредном правном леку од стране ревизијског суда више не постоји у првном режиму, па супротно наводима ревизије, другостепени суд побијаном пресудом није одлучивао у предмету пресуђене ствари.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Бранка Дражић,с.р.**

За тачност отправака  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић