



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 9469/2022**  
**09.11.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић, Драгане Миросављевић, Зорана Хацића и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Гордана Ковачевић, адвокат из ..., против тужене-противтужиље ББ из ..., чији је пуномоћник Данијела Миловановић, адвокат из ..., ради накнаде штете по тужби и ради испуњења уговора по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 804/22 од 31.03.2022. године, у седници одржаној 09.11.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против преиначујућег дела пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 804/22 од 31.03.2022. године.

**НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против преосталог – потврђујућег дела пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 804/22 од 31.03.2022. године.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ**, као недозвољена, ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против преосталог – потврђујућег дела пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 804/22 од 31.03.2022. године

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 9603/2015 од 23.11.2021. године, ставом првим изреке, одлучено је да се тужбени захтев тужиоца делимично усваја. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 402.677,10 динара, са законском затезном каматом од 08.03.2021. године до исплате. Ставом трећим изреке, део тужбеног захтева преко досуђеног у износу од 402.677,10 динара, до траженог износа од 755.677,10 динара, заједно са траженом затезном каматом на ту разлику, износ законске затезне камате на досуђени износ од 402.677,10 динара за период од 30.03.2017. године до 07.03.2021. године, као и део тужбеног захтева којим је тражено да се обавезе тужена да тужиоцу на име снижене цене исплати износ од 5.000 евра, са каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена почев од 08.10.2015. године до исплате, у динарској противвредности по средњем

курсу Народне банке Србије на дан исплате, је одбијен. Ставом четвртим изреке, одлучено је да се противтужбени захтев тужене усваја. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженој исплати износ од 3.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом у складу са Законом о затезној камати почев од 08.10.2015. године до исплате. Ставом шестим изреке, одлучено је да свака стрнака сноси своје трошкове. Ставом седмим изреке, тужилац и тужена су ослобођени обавезе плаћања судских такси.

Апелациони суд у Новом Саду је, пресудом Гж 804/22 од 31.03.2022. године, ставом првим изреке, жалбе парничних странака делимично усвојио а делимично одбио, па је пресуду Основног суда у Новом Саду П 9603/2015 од 23.11.2021. године, у побијаном делу, преиначио тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужена-противтужиља обавезе да му на име накнаде штете исплати износ од 402.677,10 динара са законском затезном каматом од 08.03.2021. године до исплате, а обавезана је тужена-противтужиља да тужиоцу-противтуженом на име снижене цене исплати износ од 4.620 евра, са законском затезном каматом почев од 08.04.2015. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, док је у преосталом побијаном одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и побијаном усвајајућем делу одлуке о противтуженом захтеву и у делу одлуке о трошковима поступка, првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац-противтужени је изјавио благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права и предложио да се ревизија сматра изузетно дозвољеном у интересу равноправности грађана ради уједначавања судске праксе и новог тумачења права, на основу одредбе члана 404. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је испитао правноснажну пресуду у преиначујућем делу, на основу одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да ревизија тужиоца-противтуженог неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а ни друге битне повреде прописане одредбом члана 407. став 1. тачке 2. и 3. истог Закона, за које ревидент у ревизији неосновано указује.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле уговор о продаји непокретности, о чему је јавни бележник Ристо Травар сачинио јавнобележнички запис под бројем ОПУ 263/2014, 06.10.2014. године. Уговор за предмет има непокретност уписану у лист непокретности број ... К.О. ... и то: изграђено градско грађевинско земљиште изграђено породичном стамбеном зградом број 1 и три помоћне просторије број 2, 3 и 4 на парцели број .../... К.О. ... у улици ... број ..., за купопродајну цену од 30.000 евра. У члану 4. уговора наведено је да је купац (тужилац) већ исплатио продавцу (туженој) 27.000 евра док ће остатак цене од 3.000 евра платити у року од годину дана, најкасније до 07.10.2015. године. У члану 9. Уговора наведено је да купац купује непокретност у виђеном стању, након што је детаљно прегледао

непокретности и инсталације, а у посед ступа одмах даном сачињавања записника, те продавац предаје купцу све кључеве предметне непокретности. Пошто су у кући живели подстанари, парничне странке су договориле да тужилац-противтужени, као нови власник непокретности, дозволи подстанарима да остану да живе у кући до пролећа те су, након купопродаје, они закупнину плаћали тужиоцу-противтуженом. Подстанари су се из куће иселили у фебруару 2015. године. У априлу 2015. године тужилац-противтужени је одлучио да отпочне са реновирањем куће да би изгледала онако како он жели пошто је имао намеру да у њој живи. При реновирању куће, тужилац-противтужени је уочио да она има више оштећења а да су темељи грађени од цигле и земље, без чврстог материјала. Крајем априла 2015. године, отац тужиоца-противтуженог је позвао супруга тужене-противтужиље указујући му да кућа има оштећења, па му је супруг тужене саветовао да оштећења замаскира и кућу прода, што тужилац-противтужени није хтео јер је кућу купио да у њој живи. Тужилац-противтужени је предложио туженој-противтужиљи да јој не плати износ од 3.000 евра који је требало да јој плати до краја године, и да му тужена врати један део цене, који би износ прецизно био обрачунат након реконструкције куће и постављања темеља од арматуре и бетона. Тужена-противтужиља није одговорила на његов захтев. Док је чекао њено изјашњење, тужилац-противтужени је извршио реконструкцију купатила, поставио нове водоводне и канализационе цеви, заменио плочице у купатилу, уградио нове санитарije и ставио нова врата на купатилу, реконструисао кухињу тако што је скинут паркет, урађена „кошуљица“ и постављене плочице, у ходнику је урађена „кошуљица“ и постављене плочице, а у целој кући је уведено грајање. Тужилац-противтужени није исплатио туженој-противтужиљи остатак купопродајне цене од 3.000 евра. Деформације и оштећења која постоје на кући појављују се услед нерегулисаног одвода атмосферских вода што утиче на неравномерно слегање објекта пошто се атмосферске воде сливају директно у темељ и узрокују слегање и појаву пукотина на зидовима, који недостаци, у случају да су исти обрађени (омалтерисани и бојени), при прегледу некретнине од стране тужиоца нису могле бити видљиви. Поред тога, на уличном тротоару постоје улегнућа, плоче су деформисане а постоји пукотина на камену и сокли куће и рупе на самом тлу, што је све морало бити свима видљиво. Вредност радова на обезбеђењу објекта од настанка даљег оштећења износи 402.677,10 динара. Процењена тржишна вредност предметне породичне стамбене зграде у улици ... број ... у ... износи 31.650 евра по ценама на дан закључења уговора о продаји између парничних странака. Тржишна вредност објекта са недостацима износи 25.380 евра.

Полазећи од овако утврђеног чињенично стања, првостепени суд је, применом одредбе члана 26., 148. став 1., 262. став 1. и 2., 454. став 1., 475. став 1. и 2. и 485. Закона о облигационим односима, закључио да је тужбени захтев тужиоца-противтуженог делимично основан док је противтужбени захтев тужене-противтужиље основан у целини. По мишљењу првостепеног суда, тужиоцу припада право на објекат без скривеног недостатка са којим би кућа наставила да се урушава, па је тужена дужна да му исплати износ потребан да се установљени недостаци, који се тичу темеља куће, отклоне и то 402.677,10 динара. Пошто тужилац туженој није исплатио купопродајну цену у целости већ је остао дужан још 3.000 евра, који износ је требало да јој плати до 07.10.2015. године, првостепени суд је усвојио противтужбени захтев и тужиоца-противтуженог обавезао да туженој-противтужиљи плати 3.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом почев од 08.10.2015. године, када је пао у доцњу, па до исплате.

Другостепени суд је, преиначујућим делом своје пресуде, одбио тужбени захтев тужиоца-противтуженог за обавезивање тужене-противтужиље да му на име накнаде штете исплати износ од 402.677,10 динара, са припадајућом законском затезном каматом, и обавезао тужену-противтужиљу да тужиоцу-противтуженом на име снижене цене исплати износ од 4.620 евра са законском затезном каматом почев од 08.10.2015. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, пошто је закључио да тужиоцу-противтуженом припада право на снижење цене на основу одредбе члана 488. став 1. тачка 2. у вези члана 498. Закона о облигационим односима. Пошто је у конкретном случају вредност предметне куће утврђена уговором о предаји непокретности у износу од 30.000 евра и представља вредност ствари без недостатка, док вредност објекта са недостацима износи 25.380 евра, по мишљењу другостепеног суда, снижена цена за предметну кућу представља новчани износ од 4.620 евра, који је другостепени суд признао тужиоцу-противтуженом и због тога преиначио првостепену пресуду. По мишљењу другостепеног суда, тужиоцу-противтуженом не припада право на истицање захтева за уклањање недостатака, без обзира на његову квалификацију, имајући у виду да је он свакако имао намеру да предметну кућу реновира јер је био свестан да она није у добром стању. Пошто не постоји могућност прецизног разграничења радова који су неопходни за санацију предметног објекта, услед материјалних недостатака, од радова који би тужилац-противтужени свакако предузео на његовој адаптацији без обзира на недостатке, то тужиоцу-противтуженом, по мишљењу другостепеног суда, не припада новчани износ за извођење радова неопходних ради отклањања узрока скривеног недостатка који му је првостепени суд досудио у смислу одредбе члана 488. став 1. тачка 1. Закона о облигационим односима, будући да је такав захтев јединствен и целовит па за последицу има и јединствену и истоврсну одлуку о њему. Право на накнаду штете, на основу одредбе члана 488. став 2. Закона о облигационим односима, по мишљењу другостепеног суда, тужиоцу-противтуженом не припада, јер он, у конкретном случају, није доказао да је претрпео штету на предметној кући нити на неким другим својим објектима.

По оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно применио материјално право.

Права купца прописана су одредбом члана 488. Закона о облигационим односима тако што на основу става 1. те одредбе Закона, купац који је благовремено и уредно обавестио продавца о недостатку може: 1. захтевати од продавца да недостатак уклони или да му преда другу ствар без недостатка (испуњење уговора); 2. захтевати снижење цене; 3. изјавити да раскида уговор. У сваком од ових случајева купац има право и на накнаду штете, на основу одредбе члана 488. став 2. истог Закона. Поред тога и независно од тога, продавац одговара купцу и за штету коју овај због недостатака ствари претрпео на другим својим добрима и то према општим правилима одговорности за штету (став 3.). Снижење цене се, на основу одредбе члана 498. Закона о облигационим односима, врши према односу између вредности ствари без недостатка и вредности ствари са недостатком у време закључења уговора.

У конкретном случају, кућа коју је тужилац-противтужени, у својству купца, купио од тужене-противтужиље, као продавца, је, у време купопродаје имала скривени недостатак због ког је њена тржишна вредност умањена и износи 25.380 евра, па како

је уговорена купопродајна цена 30.000 евра, као вредност ствари без недостатка, следи да тужиоцу на име снижења цене, припада износ од 4.620 евра, како је правилно закључио другостепени суд, а имајући у виду да је тужилац-противтужени од тужене-противтужиље, захтевао снижење цене тражећи да јој не плати преостали износ купопродајне цене који јој и није исплатио.

Наводима ревизије тужиоца-противтуженог да му, по закону, припада и право на накнаду штете, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде. Самостално право на накнаду штете које припада купцу, независно од права да захтева снижење цене, условљено је постојањем и доказивањем чињеница о претрпљеној штети и узрочно-последичној вези између штете и недостатка ствари. Тужилац-противтужени, у конкретном случају, није доказао да је, због недостатка предметне куће претрпео штету, посебно када се има у виду да је он свакако имао намеру да предметну кућу реновира и да је њене недостатке открио када је започео адаптацију.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, када се има у виду његов исход.

Из изложених разлога, а пошто се наводима ревизије ревидента неосновано побија правилност примене материјалног права, Врховни касациони суд је одлуку као у ставу првом изреке донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија).

По оцени Врховног касационог суда, у односу на потврђујући део правноснажне пресуде, није потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, нити је потребно уједначавање судске праксе и ново тумачење права. Одлука о одбијајућем делу тужбеног захтева тужиоца-противтуженог и о противтужбеном захтеву тужене-противтужиље донета је применом одговарајућих одредби материјалног права и заснована је на чињеничном стању утврђеном у конкретном случају, а ревидент уз ревизију није приложио другачије одлуке судова у истој или сличној чињеничној и правној ситуацији.

Из изложеног разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у ставу другом изреке донео применом одредбе члана 404. став 2. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је испитао дозвољеност ревизије изјављене против преосталог – потврђујућег дела правноснажне пресуде, на основу одредбе члана 410. став 2. тачка 5. Закона о парничном поступку и утврдио да је ревизија недозвољена.

Тужбу ради накнаде штете тужилац је поднео 03.07.2015. године, а противтужбу ради испуњења уговора тужена-противтужиља је поднела 18.09.2015. године. Вредност

предмета спора по тужби је 755.677,10 динара, а по противтужби 3.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије.

Одредбом члана 403. став 3. Закона о парничном поступку, прописано је да ревизија није дозвољена у имовинско-правним споровима ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе.

Пошто вредност предмета спора, како по тужби тако и по противтужби, не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе, следи да ревизија није дозвољена.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у ставу трећем изреке донео применом одредбе члана 413. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић