



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Прев 283/2022  
05.05.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Бранко Станић, председник већа, судије Татјана Матковић Стефановић и Татјана Миљуш, чланови већа, у привредном спору тужиље АА из ..., ул. ... бр. ..., јмбг ..., коју заступају пуномоћници Ана Матић-Алиimpiјевић и Милорад Матић, адвокати у ..., против туженог „ELUPLASTIC“ д.о.о. у стечају, Београд, ул. Панчевачки пут бр.56, мат.бр..., кога заступа пуномоћник Горан Ковачевић, адвокат у ..., ради накнаде штете, вредност спора 1.148.474,00 динара, одлучујући о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж. бр. 6119/20 од 27.10.2021 године у седници већа одржаној 05.05.2022 године, донео је следећу

**ПРЕСУДУ**

**I ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж.бр. 6119/20 од 27.10.2021 године и **ОДЛУЧУЈЕ**:

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог па се **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду бр.19-П.3337/2019 од 30.10.2020. године у ставу I и III изреке.

**II ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да у року од 8 дана од пријема писменог отправка ове пресуде исплати тужилји трошкове ревизијског поступка у износу од 295.212,00 динара, под претњом извршења.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду бр.19-П.3337/2019 од 30.10.2020. године у ставу I изреке обавезан је тужени да исплати тужилји износ од 1.148.474,00 динара са законском затезном каматом од дана вештачења 06.01.2020. године до коначне исплате. У ставу II изреке одбијен је тужбени захтев за обавезивањем туженог да на износ од 1.148.474.00 динара исплати законску затезну камату од 18.6.2019. године до 06.01.2020. године као неоснован. У ставу III изреке обавезан је тужени да тужилји накнади парничне трошкове у износу од 86.222,33 динара у року од 8 дана од пријема отправка пресуде.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж.бр. 6119/20 од 27.10.2021 године, преиначена је пресуда Привредног суда у Београду бр.19-П.3337/2019 од 30.10.2020. године у ставу I и III изреке и одбијен као неоснован тужбени захтев тужиље којим је

тражила да се тужени обавезе да исплати износ од 1.148.474,00 динара са законском затезном каматом од дана вештачења 06.01.2020. године до коначне исплате. Тужилџа је обавезана да исплати туженом парнични трошак у износу од 283.533,44 динара у року од 8 дана од дана пријема пресуде.

Против пресуде Привредног апелационог суда Пж.бр. 6119/20 од 27.10.2021 године, тужилџа је благовремено преко пуномоћника из реда адвоката изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија у овој правној ствари дозвољена на основу одредбе члана 403 став 2 тачка 2 Закона о парничном поступку (Сл. гласник РС бр. 72/11...са изменама) затим, испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408 овог закона и закључио да је ревизија тужилџе 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. Битна повреда из тачке 12 овог члана на коју се ревидент позива, није дозвољена као ревизијски разлог (члан 407 ЗПП).

Према утврђеном чињеничном стању Уговором о купопродаји непокретности закљученог дана 22.03.2019. године између туженог у својству продаваца и тужилџе у својству купца, који је закључен на основу Закона о стечају и Националног стандарда бр. 5 о начину и поступку уновчења имовине стечајног дужника уговорне стране су се споразумеле у чл. 2 алинеја 2.1: да продавац продаје, а купац купује непокретну имовину која је власништво продаваца и то трособан стан бр. .. у ..., ул. ... бр. ..., површине 94,49м<sup>2</sup> и гаражног бокса бр. .. површине 8,99м<sup>2</sup> и гаражног бокса бр. .. површине 8,98м<sup>2</sup> који се налазе на -1 етажи стамбеног објекта. Предметна имовина је уписана у лист непокретности бр. ..., кат.парц.бр. ... КО ... . Купопродајна цена из претходне тачке овог члана износи 27.800.141,40 динара. У алинеји 2.2 истог члана купац потврђује да је упознат са фактичким и правним стањем имовине из алинеје 1 овог члана, да му је продавац предочио све доступне чињенице у погледу правног статуса имовине која је предмет овог уговора и да се у потпуности ослања на извршена сопствена испитивања и провере пре закључења овог уговора. У алинеји 2.3 овог члана утврђено је да купац наведену имовину купује у виђеном стању и изјављује да се одриче права на истицање накнадних рекламација и захтева према продавцу по основу правних и фактичких недостатака на имовини која је предмет овог уговора, а који постоје у моменту закључења овог уговора и предочени су купцу од стране продавца или који накнадно настану односно буду накнадно откривени. Продавац и купац сагласно искључују сваку врсту одговорности продавца за недостатке на имовини која је предмет овог уговора, а који буду откривени након извршене продаје, а продавцу у моменту продаје нису били познати, нити су могли бити познати. Купац изјављује да ће сносити трошкове који буду настали по основу правних и фактичких недостатака на имовини која је предмет овог уговора.

Тужилџа је по закључењу уговора а након исплате купопродајне цене, тражила да је стечајни управник уведе у посед стана, али стечајни управник није то одмах учинио већ примопредају заказао на дан 13.05. 2019. године. Приликом примопредаје, стан није био у стању у каквом је купљен, већ демолиран, изнета врата, демолирана

санитарна опрема, клима уређаји, осветљење, демонтирани преградни зид, хармоника врата и уградна кухиња, оштећен паркет.

Тужила као купац тражи од туженог као продавца да надоклади штету проузроковану на стану који је предмет купопродаје из разлога што у моменту примопредаје нема материјална својства која је имао у тренутку када је купац обилазио предметну непокретност ради утврђења у каквом стању се налази. У поступку је утврђено а и неспорно је, који материјални недостаци су на стану који је предмету купопродаје утврђени у моменту примопредаје дана 3.5.2019. године, што је констатовано Записником о извршеној примопредаји стана бр. .. у ... ул. ... бр. .. који су испред продавца потписали стечајни управник ББ и испред купца тужила АА. На основу констатација у наведеном примопредајном записнику поступајући вештак Милан Бранковић израчунао је штету насталу на стану у износу од 1.148.474,70 динара, који износ по налазу вештака представља износ, потребан да би се предметни стан довео у оно стање у ком се налази пре извршене купопродаје.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да исплати штету тужилу у износу од 1.148.474,70 динара позивајући се на одредбу члана 454 ст.1 и 456 став 1 Закона о облигационим односима (даље ЗОО) које одредбе регулишу одговорност продавца према купцу.

Другостепени суд налази да је првостепени суд је на утврђено чињенично стање пропустио да примени одредбу чл.486 ЗОО којом је прописано да уговарачи могу ограничити или сасвим искључити продавчеву одговорност за материјалне недостатке ствари, при чему је одредба уговора о ограничењу или искључењу одговорности за недостатке ствари ништава је ако је недостатак био познат продавцу, а он о њему није обавестио купца, као и кад је продавац наметнуо ту одредбу користећи свој посебан монополски положај, а купац који се одрекао права да раскине уговор због недостатка ствари задржава остала права због тих недостатака.

Како тужилац током поступка није доказао да су материјални недостаци на предметном стану, утврђени Записником о купопродаји били туженом као продавцу познати пре продаје, то се тужбени захтев тужиоца испоставља неоснованим, јер су уговорне стране цитираном одредбом чл.2 Уговора о купопродаји непокретности од 22.3.2019. године искључиле сваку врсту одговорности продавца за недостатке на имовини која је предмет овог уговора, а који буду откривени након извршене продаје, а продавцу у моменту продаје нису били познати, нити су могли бити познати, при чему се тужила у својству купца обавезала да ће сносити трошкове који буду настали по основу правних и фактичких недостатака на имовини која је предмет овог уговора. У таквој ситуацији сагласно цитираној одредби чл.486 ст.1 ЗОО-а није било места примени одредби чл.454 ст.1 и чл.456 ст.1 ЗОО-а. Због тога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одбио захтев тужиле као неоснован.

Према оцени Врховног касационог суда, овакав закључак другостепеног суда је погрешан и основано се у ревизији тужиле истиче да је побијана пресуда донета погрешном применом материјалног права.

Није спорно да је одредбом члана 486 ЗОО дато овлашћење уговарачима који закључују уговор о продаји, да могу уговором ограничити или сасвим искључити продавчеву одговорност за материјалне недостатке ствари.

Међутим у конкретном случају се не ради о материјалним недостацима на ствари, већ се ради о томе да продавац није предао купцу ствар у стању у каквом је купљена и у каквом је био у обавези да је преда, већ је купљену непокретност предао у стању које не одговара стању у каквом је била на дан понуде и закључења уговора, зато што је у међувремену након закључења уговора, непокретност оштећена људском радњом, за коју штету је одговоран тужени као продавац.

Према стању у списима, предметни стан је продат тужиљи 22.03.2019 године када је закључен уговор. Тужиља је исплатила купопродајну цену 29.03.2019 године (потврда туженог од 29.03.2019 г.) Обавеза туженог као продавца је била да након тога уведе у посед стана тужиљу. Тужени је дана 13.05. 2019 године предао стан тужиљи али не у стању каковом је био у моменту купородаје, већ оштећен. Штету на непокретности како је то утврђено у поступку, учинио је купац туженог. У насталој ситуацији, тужени као продавац одговара према купцу – тужиоцу, за насталу штету сагласно одредбама члана члана 454 ст.1 и 456 став 1 ЗОО како је то закључио првостепени суд. Поред наведеног, стечајни управник, као законски заступник туженог, према одредбама члана 27 Закона о стечају, дужан је да предузме све мере за заштиту имовине стечајног дужника, па је у том смислу био дужан да заштити и предметни стан од настанка сваког облика штете и стан преда купцу у стању у каквој га је продао. Дакле, на основу наведених одредаба Закона о облигационим односима и Закона о стечају, произлази одговорност туженог за насталу штету и обавеза да надокнади штету тужиљи у износу од 1.148.474,00 динара са законском затезном каматом од дана вештачења 06.01.2020. године до исплате.

Следом изложеног, Врховни касациони суд је на основу процесних овлашћења из члана 416 Закона о праничном поступку, преиначио другостепену пресуду тако што је усвојио захтев тужиље, како је то првостепени суд својом одлуком учинио.

Тужиљи припада право на накнаду трошкова ревизијског поступка по одређеном трошковнику и то: такса на ревизију 109.085,00 такса на одлуку по ревизији 163.627,00 (висина утврђена по ГТ) и за састав ревизије по АТ 22.500,00 што укупно чини износ од 295.212,00 динара који је досуђен тужиљи на основу одредбе члана 165 Закона о парничном поступку.

На основу свега изложеног, одлучено је као у изреци пресуде.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић