



Republika Srbija
VRHOVNI KASACIONI SUD
Rev 1885/10
15.09.2010. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni kasacioni sud, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Vesne Popović i Vide Petrović-Škero, članova veća, u parnici tužioca G... iz B., protiv tužene K.K. iz B., koju zastupa punomoćnik B.B., advokat iz B., radi raskida ugovora o otkupu stana i iseljenja, odlučujući o reviziji tužene izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž br.11651/08 od 21.05.2009. godine, u sednici veća održanoj dana 15.09.2010. godine, doneo je

P R E S U D U

PREINAČUJE SE presuda Okružnog suda u Beogradu Gž br.11651/08 od 21.05.2009. godine i presuda Drugog opštinskog suda u Beogradu P.br. ... od 03.07.2008. godine, pa se ODBIJA kao neosnovan tužbeni zahtev tužioca kojim je tražio utvrđenje da je ugovor o prodaji stana u društvenoj svojini br.128 u Z., zaključen između tužioca i pokojne V.R. Ov.br. ... od 26.06.1992. godine raskinut i da je tužilac nosilac prava raspolaganja na tom stanu, te da se tužena iseli iz stana sa svim licima i stvarima i preda ga tužiocu u državinu.

Svaka stranka snosi svoje troškove.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Drugog opštinskog suda u Beogradu P.br. ... od 03.07.2008. godine utvrđeno da je raskinut ugovor o prodaji stana zaključen između tužioca i majke tužene R.V. od 06.06.1992. godine, da je tužilac nosilac prava raspolaganja i da se stan preda tužiocu u državinu oslobođen od lica i stvari.

Pobijanom drugostepenom presudom odbijena je kao neosnovana žalba tužene i prvostepena presuda je potvrđena.

Protiv pravnosnažne drugostepene presude tužena je blagovremeno izjavila reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne i primene materijalnog prava.

Vrhovni kasacioni sud je ispitao pobijanu presudu na osnovu člana 399. ZPP, pa je našao da je revizija osnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 362. stav 2. tačka 9. ZPP, na koju revizijski sud pazi po službenoj dužnosti, a ni bitna povreda iz tačke 12. iste odredbe na koju se u reviziji ukazuje.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju između tužioca kao nosioca prava raspolaganja i sada pokojne V.R. nosioca stanarskog prava zaključen je ugovor o kupoprodaji spornog stana 24. juna 1992. godine koji je overen (potpisi) kod Prvog opštinskog suda pod Ov. ... od 26.06.1992. godine. Po članu 9. ugovora "ukoliko kupac zaostane sa plaćanjem tri uzastopne mesečne otplate ili četiri u toku godine prodavac ima pravo da raskine ugovor i pokrene postupak realizacije hipoteke, s tim što kupac zadržava pravo stanovanja, odnosno korišćenja stana". Kupac stana je delimično ispunjavala ugovorne obaveze isplativši 21 ratu (ugovor je zaključen sa rokom otplate od 38 i po godina sa 462 mesečne rate s tim što je mesečna rata iznosila 11.574,00 dinara). Iz priznanica proizilazi da je poslednja rata za otkup stana isplaćena za februar 1994. godine u vrednosti od tadašnja tri dinara. Dana 01.04.1999. godine tužilac je uputio pismo kupcu da je "proverom u ekonomsko-finansijskom sektoru utvrđeno da po zaključenom ugovoru niste uplatili ni jednu ratu na račun G..." na taj način vi niste ispunili svoju ugovornu obavezu, pa vas obaveštavamo da se ugovor o otkupu stana ... smatra raskinutim". Nekoliko meseci kasnije (20. decembra 1999. godine) kupac stana je umrla. Njena zaostavština raspravljena je ostavinskim rešenjem O.br. ... od 07.05.2003. godine. Od momenta prve opomene (obaveštenja) tužilac se ponaša pasivno i podnosi tužbu 23. juna 2004. godine, pošto je 19.05.2004. godine ovde tužena uputila zahtev za izmenu ugovora o otkupu stana. Kod takvog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi smatraju da su ispunjeni uslovi iz člana 127. ZOO-a za raskid ugovora bez ostavljanja dužniku naknadnog roka za ispunjenje, jer iz ponašanja dužnika (kupca i tužene) proizilazi da ona svoju obavezu neće izvršiti, ni u naknadnom roku.

Na utvrđeno činjenično stanje nepravilno je primenjeno materijalno prava kada je tužbeni zahtev usvojen i utvrđeno da je raskinut ugovor o otkupu stana, utvrđeno pravo raspolaganja i kada je tužena obavezana da se zbog raskinutog ugovora iseli iz stana.

Pod uslovom da su postojali uslovi za raskid ugovora (a nisu), nisu ispunjeni uslovi za predaju stana u državinu i iseljenje tužene, jer po članu 9. ugovora o prodaji u tom slučaju "kupac zadržava pravo stanovanja,

odnosno korišćenja stana". Ali u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uslovi ni za raskid ugovora zbog neisplate ostatka cene.

Naime, ugovor o prodaji stana zaključen je u uslovima enormne inflacije koja je postojala sve do 24. januara 1994. godine. Za to vreme je bilo više denominacija dinara pa se cena zbog brisanja nula ugasila tako da je obaveza postala neizvršiva. Očigledno je da je poslednja priznanica o uplati od 3 dinara proizvoljna i da ne odgovara rati od 11.574,00 dinara iz ugovora od 24. juna 1992. godine. Kupac stana nije kriv za inflaciju i opadanje kupovne moći novca, a poverilac (tužilac) nije zahtevao u višegodišnjem periodu izmenu ugovora i valorizaciju rata po članu 23. Zakona o stanovanju i usklađivanje sa rastom cena na malo. Dopisom od 01.04.1999. godine kupcu se ne ostavlja primerni rok za ispunjenje obaveze iako je to nužno po članu 126. ZOO-a, niti predlog za izmenu ugovora (valorizaciju rata). U konkretnom slučaju ne radi se o takozvanom "fiksnom ugovoru", jer ispunjenje u određenom roku u uslovima inflacije za period od 38 i po godina, a imajući u vidu cilj ugovora (tranzicija društvene svojine u privatnu svojinu), ukazuju da stranke nisu zaključile ugovor u kome je rok bitan element ugovora. Ako je poverilac želeo da raskine ugovor morao je ostaviti dužniku primeran naknadni rok za ispunjenje, pošto prethodno ponudi aneks sa novom valorizovanom ratom, što u smislu člana 126. stav 2. ZOO-a i člana 23. Zakona o stanovanju nije učinjeno. Po ugovoru dužnik nije bio u obavezi da vrši valorizaciju potraživanja (ugovor je sačinjen i prezentiran od strane jače ugovorne strane), pa se krivica za neispunjenje ugovora u pogledu cene ne može pripisati dužniku, jer poverilac nije poštovao Zakon o stanovanju.

Nisu ispunjeni uslovi ni iz člana 129. ZOO-a (raskidanje ugovora sa uzastopnim obavezama), jer kao što je navedeno iz ponašanja dužnika odnosno stranaka može se zaključiti da ne postoje "date okolnosti" koje upućuju da ugovor u budućnosti ne bi bio ispunjen. Naime, višegodišnjim pasivnim ponašanjem i nepoštovanjem pravila o valorizaciji, poverilac (tužilac) je stvorio utisak kod druge ugovorne strane (kupca) da neće tražiti ispunjenje obaveze (isplatu cene), a kako poverilac nije zahtevao izmenu ugovora i dužnik nije kriv za neispunjenje, to se nisu stekli uslovi ni za jednostrani, a ni za sudski raskid ugovora o prodaji (otkupu stana).

Tužena do zaključenja glavne rasprave nije zahtevala naknadu troškova parničnog postupka, niti je u reviziji tražila naknadu troškova revizijskog postupka, pa iako je uspela u sporu, Vrhovni kasacioni sud je odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove.

Na osnovu člana 407. stav 1. ZPP, odlučeno je kao u izreci presude.

Predsednik veća-sudija

Predrag Trifunović, s.r.