



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22268/2023
07.02.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Бојан Карадаревић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Пекић, адвокат из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 496/23 од 20.04.2023. године, у седници одржаној 07.02.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 496/23 од 20.04.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 520/21 од 14.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је уговор о купопродаји непокретности и то земљишта под зградом – објектом на којој се налази породична стамбена зграда у улици ... број .. у ..., уписана у лист непокретности бр. ... (непокретност описана у том ставу изреке), раскинут по самом закону, те да је тужена дужна трпети да се у катастру непокретности, на основу ове пресуде, изврши упис права државине у корист тужиле на наведеној непокретности, као и да се обавезе тужена да тужилци надокнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезана је тужилца да туженој надокнади трошкове парничног поступка у износу од 158.150,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 496/23 од 20.04.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе тужиле и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 520/21 од 14.11.2022. године. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиле и тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужена је поднела одговор на ревизију тужиле.

Испитујући побијану пресуду, применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 –у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је нашао да ревизија 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. Неосновано се ревизијом указује на битну повреду из члана 374. став 1. у вези са чл. 7. и 8. ЗПП у поступку пред другостепеним судом, будући да је другостепени суд потпуно и правилно применио све одредбе процесног закона које су биле од утицаја на доношење законите и правилне пресуде. Судови су утврдили све чињенице од којих зависи одлука о тужбеном захтеву, те савесном и брижљивом оценом сваког доказа засебно и свих доказа заједно, донета је одлука о одбијању тужбеног захтева. Због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на које се ревизијом указује тврдњом о нејасним и противречним разлозима, ревизија се не може изјавити у смислу члана 407. став 2. истог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила као продавац је са туженом закључила уговор о купопродаји непокретности – породичне стамбене зграде број 1, у улици ... бр. .. у ... дана 28.11.2018. године за уговорену цену од 48.000,00 евра. Продавац је упознао купца да је непокретност која је предмет уговора оптерећена заложним правом – хипотеком, ради обезбеђења потраживања „Addiko Banke“ за износ од 71.715,42 CHF са каматном стопом и утврђеним роком отплате, те је продавац истовремено дао сагласност купцу да се део купопродајне цене од 33.000,00 евра по закључењу овог уговора, са рачуна купца директно пренесе на партију кредита у корист банке, а све у складу са инструкцијама банке чиме би кредит био намирен у целости и након тога би се стекли услови за брисање хипотеке. Чланом. 3. уговора је утврђено да ће уговорена купопродајна цена у преосталом делу бити исплаћена на следећи начин: износ од 33.000 евра биће исплаћен по закључењу овог уговора (исти дан или сутрадан), преносом средстава купца на партију кредита, у корист банке; износ од 8.000 евра биће исплаћен 01.02.2019. године, на девизни рачун продавца и износ од 8.000 евра 01.09.2019. године, на девизни рачун продавца или на руке продавца, по избору купца. Продавац ће након исплате износа купопродајне цене, купцу издати потврду да је купопродајна цена исплаћена у целости. Чланом 4. Уговором, продавац је дао сагласност да купац може извршити упис права својине (clausula intabulandi) и да ће посед предметних некретнина предати купцу на дан закључења овог уговора, слободне од лица и ствари и са свим припадајућим кључевима. Одмах по закључењу уговора, тужена је испунила своју уговорну обавезу исплатом дела купопродајне цене од 33.000 евра, следом чега је кредит био исплаћен, а хипотека којом је његово враћање било обезбеђено касније брисана из јавне евиденције непокретности. На основу закљученог уговора, тужена је исходовала упис одговарајућег стварног права на наведеним непокретностима у јавној евиденцији. Тужила није предала посед предметних непокретност туженој, већ су парничне странке постигле усмени договор да тужила остане у поседу непокретности до 01.02.2019. године да би пронашла

одговарајућу непокретност за себе. Дана 11.02.2020. године, тужила и тужена закључују и писмени уговор о закупу предметне непокретности на одређено време до 10.08.2020. године, уз обавезу тужиле да туженој плаћа закупнину од 300 евра месечно. Тужила никада није имала отворен девизни рачун у банци, није предала непокретности у државину и туженој није плаћала уговорену закупнину. По предлогу тужене од 02.07.2021. године, као извршног повериоца, против овде тужиле решењем Основног суда у Новом Саду ИИ 2877/21 од 16.07.2021. године, одређено је извршење испражњењем и предајом поседа непокретности која је предмет уговора. Тужила је исељена у новембру 2021. године. Тужена је 08.02.2022. године, покретнула ванпарнични поступак ради депоновања износа од 16.000 евра у судски депозит, на име исплате преосталог дела купопродајне цене непокретности, а тај износ је примљен у судски депозит дана 08.09.2022. године као износ преосталог дела купопродајне цене. Тужила је поднела тужбу против тужене 03.11.2021. године, којом је главним тужбеним захтевом тражила утврђење ништавости закљученог уговора о купопродаји од 29.11.2018. године, односно исплатом остатка купопродајне цене по евентуалном тужбеном захтеву, али је тужба у том делу повучена 09.12.2021. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилно је у побијаним нижестепеним пресудама примењено материјално право када је одбијен тужбени захтев за утврђење да је уговор о купопродаји непокретности закључен 29.11.2018. године, раскинут по самом закону, те да је тужена дужна да трпи да се на основу ове пресуде изврши упис права државине у корист тужиле.

Одредбом члана 125. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону. Али поверилац може одржати уговор на снази, ако по истеку рока, без одлагања обавести дужника да захтева испуњење уговора (став 2.). Кад је поверилац захтевао испуњење, али га није добио у разумном року, може изјавити да раскида уговор (став 3.). Ова правила важе како у случају кад су уговорне стране предвиделе да ће се уговор сматрати раскинутим ако не буде испуњен у одређеном року, тако и онда када је испуњење уговора у одређеном року битан састојак уговора по природи посла (став 4.). Чланом 126. истог закона, прописано је да када испуњење обавезе у одређеном року није битан састојак уговора, дужник задржава право да и после истека рока испуни своју обавезу, а поверилац да захтева њено испуњење (став 1.) Али ако поверилац жели раскинути уговор мора оставити дужнику примерен накнадни рок за испуњење (став 2.). Ако дужник не испуни обавезу у накнадном року, наступају исте последице као и у случају када је рок битан састојак уговора (став 3.).

У конкретном случају је утврђено да су парничне странке као уговорне стране закључиле уговор о купопродаји непокретности уз уговорену купопродајну цену која је требало да буде исплаћена у три дела, у дане тачно утврђене уговором (члан 3. уговора). Тужена је исплатила тужили претежни део цене одмах по закључењу уговора, онако како је уговорено, али предметну непокретност тужила је и даље користила у својству закупца. Одредбе уговора о купопродаји од 28.11.2018. године су јасне у делу који се односи на исплату цене и пренос права својине у корист продавца, као и да је тужена била дужна да исплати купопродајну цену тужили у дане тачно одређене уговором. Међутим, уговор не садржи одредбу о последицама неизвршења уговора у року (да се уговор сматра раскинутим ако једна од уговорних страна у року

не испуни своју обавезу). Ни природа спорног уговорног односа није била таква да би се испуњење обавезе могло сматрати битним састојком уговора. Наиме, тужила је закључила спорни уговор да би по пријему претежног дела купопродајне цене исходвала брисање конституисане хипотеке на непокретности која је предмет уговора. Није извршила своју уговорну обавезу предајом непокретности у државину туженој на дан закључења уговора (члан.4.2 уговора), настављајући да користи непокретност у својству закупца и то без девизног рачуна на који би тужена евентуално могла да исплати остатак цене по закљученом уговору. Тужена је преостали део цене депоновала у судски депозит. Због тога је правилна оцена нижестепених судова да услови за утврђење раскида уговора по сили закона нису наступили, применом члана 125. ст. 1. и 4. Закона о облигационим односима јер рок за испуњење није битан састојак уговора. Нису испуњени ни услови за утврђење раскида уговора из члана 126. ЗОО. Тужила као поверилац није оставила туженој накнади рок за испуњење обавезе да би уговор остао на снази, или супротно, да би се исти сматрао раскинутим у случају неиспуњења обавезе исплатом остатка купопродајне цене од стране тужене у накнадном року. Пасивним држањем (није имала отворен девизни рачун) и задржавањем поседа непокретности, тужила је продужила уговорене рокове и онемогућила тужили испуњење уговора исплатом остатка купопродајне цене.

Неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права да је тумачење уговора прешироко и да штети тужили. Ово из разлога што су одредбе уговора јасне, а тумачење да је уговор раскинут по сили закона било би у супротности са начелом равноправности уговорних страна (члан 11.ЗОО) и начелом савесности и поштења (члан 12.ЗОО), с обзиром да је првобитно уговорен рок предаје поседа и пријема купопродајне цене продужен на иницијативу тужиле.

На основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Захтев тужене за накнаду трошкова одговора на ревизију је одбијен применом члана 165. став 1. у вези члана 154. ЗПП, јер исти нису били потребни у ревизијском поступку.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић