



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5730/2018
10.07.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Божидара Вујичића и Лидије Ђукић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа пуномоћник Ристо Рикић, адвокат из ..., против туженог „ВВ“ Д.О.О. из ..., чији је пуномоћник Владимир Маричић, адвокат из .., ради раскида уговора, исплате и накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2750/18 од 04.10.2018. године, у седници већа од 10.07.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2750/18 од 04.10.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 120/2016 од 22.03.2018. године тужбени захтев се делимично усваја, па се ставом 1. изреке раскида уговор о купопродаји стана број 8, површине 50,02 м², који се налази на I спрату стамбене зграде изграђене на кп. бр. ... уписан у лист непокретности број ... КО ..., а која непокретност се налази у улици ... у ..., с тим што је уговор солемнизован од стране јавног бележника Игора Враћеша под бр. ..., а закључен је између тужиље АА из ... као купца и туженог „ВВ“ Д.О.О. из ..., као продавца. У ставу 2. тужени се обавезује да тужиљи АА на име враћања купопродајне цене због раскида уговора исплати 52.500 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од 02.02.2015. године до исплате, у року од 15 дана по пријему пресуде, под претњом извршења. Ставом 3. обавезан је тужени да тужиљи АА на име накнаде материјалне штете у виду трошкова одобрења стамбеног кредита исплати 1.326 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са каматом од 02.02.2015. године до исплате, у року од 15 дана под претњом извршења. Ставом 4. обавезује се тужени да тужиљи АА на име накнаде материјалне штете у виду трошкова реализације стамбеног кредита исплати 68.992,00 динара, са законском затезном каматом од 02.02.2015. године до исплате, све у року од 15 дана по правноснажности пресуде, под претњом извршења. Ставом 5. обавезује се тужени да тужиоцима АА и ББ на име накнаде материјалне штете у виду уништеног намештаја у предметном стану исплати 551.062,40 динара, са законском затезном каматом на појединачне износе ближе наведене у том ставу, све у року од 15 дана по правноснажности пресуде, под

претњом извршења. Тужени је обавезан да тужиоцима на име трошкова поступка исплати 1.085.408,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате. Са вишком тужбеног захтева који се односи на накнаду материјалне штете у виду уништеног намештаја и изведених радова у стану преко досуђеног износа, као и са вишком захтева за законску затезну камату тужбени захтеви тужилаца су одбијени. Ставом 8. изреке предлог тужилаца за ослобођење од обавезе плаћања судских такси у поступку се одбија.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2750/18 од 04.10.2018. године, жалба туженог се одбија, а пресуда Вишег суда у Новом Саду П 120/2016 од 22.03.2018. године се потврђује. Захтеви странака за накнаду трошкова жалбеног поступка се одбијају.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" 72/11, 55/14 и 87/18), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилца АА је као купац са туженим као продавцем закључила уговор о купопродаји стана број 8, површине 50,02 м², који се налази на I спрату вишестамбене зграде саграђене на кп.бр. ..., уписане у лист непокретности број ... КО ..., све у улици Тај уговор је закључен и солемизован од стране јавног бележника под бројем ... – 02.02.2015. године. Купопродајна цена је 52.521 евро са ПДВ-ом, а тужилца је део купопродајне цене у износу од 10.521 евро исплатила туженом 08.12.2014. године, а преостали део купопродајне цене је исплатила на рачун продавца од средстава добијених по уговору о стамбеном кредиту од 28.01.2015. године, који је одобрен од стране „ГГ“ и то преостали износ од 42.000 евра. Уговором о купопродаји продавац гарантује купцу квалитет изведених радова, гарантне рокове за одређене врсте изведених радова, а не одговара за недостатке који настану на непокретности без његове кривице и услед више силе. Тужилца је 28.01.2015. године заједно са супругом као солидарним дужником закључила уговор о дугорочном кредиту код „ГГ“ на суму од 42.000 евра, а банци је платила трошкове одобравања кредита у износу од 1.326 евра и трошкове реализације кредита од 68.992,00 динара. За опремање стана тужиоци су купили намештај, део намештаја је рађен по мери, у стану су обављени и радови на спуштању плафона и декорацију, тако да је укупна вредност намештаја и радова у стану 551.062,40 динара. Тужилца се у стан са супругом и трогодишњим сином уселила 01.03.2015. године када је била пред новим порођајем, а породила се и родила ћерку ДД 23.04.2015. године. Зграда у којој се налази предметни стан је грађена 2013. године.

Приликом првог уласка у стан који је купљен тужиоци су осетили необичне мирисе за које су им лица која су запослена код туженог рекла да потичу од лакирања и фарбања, што је у почетку и било прихватљиво. Међутим касније мирис који је

непријатан није ишчезао, а подсећао је на мирис бензина, гаса, па и мирис штале. Због интензитета мирис се временом увукао у гардеробу, косу, кожу тужилаца и њихове деце, те их је пратио и када напусте стан, с тим што приликом дужег боравка у стану непријатан мирис је престао да се примећује. Како проблем није нестајао, тужиља је по доласку из породилишта телефоном контактирала овлашћеног представника туженог, а тада је информисана да је проблем познат и да је изношен на скупштини станара стамбене зграде. Проблем непријатног мириса је констатован и у више станова у стамбеној згради. Тужени је након пријаве од стране тужиље у августу 2015. године ангажовао подизвођача ради санирања квара на канализационим цевима, претпостављајући да је то узрок непријатног мириса, али и након тих санација непријатни мирис није нестао. Тужиоци су се 01.11.2015. године писмено обратили туженом са захтевом да утврди извор проблема и исти санира, а 20.11.2015. године и представник скупштине станара се на исти начин обратио туженом. Тужиља и представник скупштине станара су 02.12.2015. године контактирали Институт за нуклеарне науке у Винчи, са којим је даља комуникација ишла преко туженог као овлашћеног лица. Представници Винче су у децембру 2015. године извршили скенирање и узорковали бетон из предметне зграде, с тим да скенирање није извршено у целој згради како је предложено, већ само на 10 станова, укључујући и стан тужилаца. Стручњаци Винче су одмах усмено изразили сумњу да непријатни мирис потиче од оплатола, премаза за бетон, који се уобичајено користи у грађевини, а тужиљи и њеној породици су наложили хитно иселење из стана. Тужиоци су 07.12.2015. године упутили допис туженом за раскид уговора, повраћај средстава, а изразили су став да не желе санацију стана сматрајући то експериментом.

У стручном мишљењу Институт у Винчи је 29.12.2015. године констатовао присуство једињења из класе полицикличних ароматичних угљоводоника и једињења из класе фенола која имају карактеристичан непријатан мирис, чије су високе концентрације нађене у узорцима са првог спрата, али је њихово присуство констатовано и узроцима бетона са степеништа између IV и V спрата. Констатовано је да је загађење у плафонима веће него у зидовима и туженом су предложене мере које треба предузети. Детектована једињења спадају у органске загађиваче са различитим токсиколошких карактеристикама, а постоји велики број научних студија која поједина од њих детектују као канцерогена и мутогена. Случај „смрдљивих зграда“ је јединствен у светским оквирима и да би се утврдило у којој мери је по живот и здравље људи штетно присуство детектованих једињења у бетонским елементима, неопходно је урадити детаљну вишегодишњу студију са тимом стручњака из различитих области. Употреба оплатног уља није забрањена, оно се у грађевинарству често користи јер омогућава вишеструку употребу оплате, што појефтиније вредност радова. Код оплатола у конкретном случају дошло је до хемијског инцидента због грешке у поступку код подизвођача у једној шаржи. Током 2014. године Институт Винча је пронашао начин за испитивање загађујућих материја у бетону и њихову деконтаминацију, који метод је јединствен у свету. Институт у судским поступцима није раније радио вештачења на околност присуства фенолних материја и полицикличних ароматичних једињења у бетонским површинама, гредама, плафону и зиду, какво вештачење је вршено у овом поступку. Методологија која је коришћена приликом израде налаза обухвата документоване методе које се ослањају на референтна документа и неколико међународних стандарда за испитивање, с обиром на то да не постоје стандардне методе испитивања постојања ових једињења. Тужиоци су 16.01.2016. године предали стан туженом уз сачињавање записника о примопредаји

стана где је констатовано да ће о свим осталим правима и обавезама из новонастале ситуације инвеститор и власник стана у року од 15 дана склопити посебан писмени акт, а тужиоци су се са децом преселили у изнајмљени стан о трошку туженог, а тада су иселили и још неки станови из зграде. Тужиоци су са собом понели само основне личне ствари, док је целокупно покућство – намештај, остало у стану јер је било контаминирано мирисом. Намештај је потом премештен у друге пословне просторије туженог, а од тог момента тужиоци у предметну зграду су одлазили само да би преузели рачуне како би их плаћали. Дана 18.01.2016. године је отпочео поступак санације у стану тужилаца у складу са упутствима Института у Винчи и уз њихово учешће. Тужени је тада променио браву на стану тужилаца о чему их није обавештавао, а у стану су примењена сва три метода деконтаминације хемијски, механички и сорпциони, који примењује Институт Винча. Након примењених метода стан тужилаца је деконтаминиран у погледу присуства загађивача и доведен у исто стање као и станови који нису били изложени третману. Предмет деконтаминације није била тераса у стану тужилаца, а у самој згради нису третирани спољни зидови зграде, фасада са ког се загађујуће материје емитују у амбијентални ваздух чиме долази до ефекта бесконачног разблажења, а ваздух кроз прозоре може да уђе у станове предметне зграде и он не представља опасност по живот. Током третмана у стану тужилаца, зидови су стругани и сечени, хемијски третирани, третирани УВ лампама, а делови стана су обложени плутом. Не зна се колико је времена потребно да би се површине које нису третиране у предметној зграде деконтаминирале. Са аспекта струке стан је деконтаминиран и ради се о безбедном простору, а када се узме у обзир страх од здравствених последица изложености и дејству фенола, односно органских загађивача који тужиоци трпе за сопствено здравље и здравље своје деце као вид стреса и део безбедног живота, у том случају би се могло говорити о некој врсти животнo угроженог простора, посебно када се има у виду да је у вези са предметним догађајем код тужиље медицински верификована депресија и анксиозни поремећај у фебруару 2016. године, као и њеном супругу.

Градски завод за јавно здравље је 11.02.2016. године након подношења захтева од стране туженог обавио испитивање квалитета ваздуха у згради у улици ... на основу узорака ваздуха узетих из појединих станова са I и IV спрата и степеништа зграде. Констатовано је да је квалитет ваздуха на мерним местима сличан, да су непријатни мириси који се осећају у деловима предметне зграде највероватније пореклом од фенола присутног у бетону појединих зидова и плафона и да је потребно спровести неке од поступака санације ради отклањања присутности непријатних мириса. Улога тог испитивања била је да сагледа ефикасност започетих мера санације, а не да се процени евентуално утицај присутних загађујућих материја на здравље људи, па је у складу са тим проблем контроле био конципиран. Исти Завод је поводом захтева ОЈТ Нови Сад од 10.04.2016. године навео између осталог да није у могућности да веродостојно изјашњење да ли је квалитет ваздуха у предметној згради извесна опасност за живот и тело људи, посебно када нису познати сви елементи неопходни за доношење релевантних закључака. По овом питању изјашњавао се и заштитник грађана 08.06.2016. године мишљењем у коме је навео да је поводом идентичног проблема непријатних мириса у становима у насељу др Иван Рибар у Београду заштитник грађана 31.10.2014. године указао да, поред евентуалне санације станова, оштећеним станарима треба понудити и друге могућности за превазилажење проблема у ком су се нашли без своје кривице. По извршеној санацији стана тужилаца тужени је 12.01.2017. године обавестио тужиоце о предузетим мерама и току санације, као и да

трошкове плаћања њиховог смештаја сноси закључно са децембром 2016. године. Тужиоци су се иселили из привременог смештаја који им је раније обезбеђивао тужени 01.09.2016. године од када станују приватно и плаћају закупнину, а нису се вратили у стан који су купили.

У овој парници тужиља АА тражи да се раскине уговор о купопродаји стана, да јој тужени врати купопродајну цену, накнади штету у висини трошкова одобравања кредита и трошкова пуштања кредита у течај, а оба тужиоца траже да им тужени накнади штету у вредности уништеног намештаја и радова који су у стану изведени. Нижестепени судови налазе да су тако постављени тужбени захтеви основани, осим у делу који се односи на накнаду штете преко досуђеног износа, јер је по закључењу уговора о купопродаји стана дошло до промењених околности због којих уговор више не остварује сврху у тој мери да је очигледно да више не одговара очекивању уговорних страна, а последица раскида уговора је враћање купопродајне цене и накнаде штете.

Правилно су закључили нижестепени судови да су у конкретном случају испуњени законски услови да се уговор о купопродаји стана раскине са враћањем купопродајне цене и накнадом штете као последицама раскида. При томе, овај суд прихвата правни став изнет у ревизији да се решавање конкретног спора не може засновати на одредби члана 133. Закона о облигационим односима (раскид због промењених околности) како то у основи сматрају нижестепени судови, али да се, насупрот ставу ревизије, уговор може раскинути применом члана 491. Закона о облигационим односима (неиспуњење уговора у накнадном року). Наиме, одмах по уселењу у стан тужиоци су осетили непријатни мирис, о томе обавестили туженог кога су обавестили и да раскидају уговор. Тиме они јесу поступили на начин прописан чланом 134. Закона о облигационим односима (дужност обавештавања другог уговарача). Међутим, тужиоци су се после тога укључили у утврђивање узрока непријатног мириса и, а што је посебно битно, они су 16.01.2016. године предали стан туженом са констатацијом у записнику да ће о осталим правима и обавезама уговарачи склопити посебан писмени акт који касније није склопљен, али су тужиоци прихватили да одређено време у коме је тужени покушао санацију стана станују приватно на терет туженог. Тиме су тужиоци одустали од раскида уговора због разлога из члана 133. Закона о облигационим односима, туженом оставили рок за отклањање материјалних недостатака ствари које су биле предмет уговора и на тај начин произилази да се спорни однос мора разрешити применом правила Закона о облигационим односима о материјалним недостацима ствари. Стан је по својој суштини битан предуслов за формирање дома и породичног живота, а како то наводи и Европски суд за људска права у својој одлуци Олујић против Хрватске (Представка 61260/08 од 20.05.2010. године „Дом је физички дефинисан простор где се одвија приватан и породични живот. Појединац има право на поштовање свог дома, што значи не само право на конкретан физички простор, него и на мирно уживање тог простора. Повреде права на поштовање дома нису ограничене само на конкретне физичке повреде, као што је неовлашћен улазак у дом неке особе, него укључују и оне које нису конкретне или физичке, као што су бука, имисије, мириси и други облици мешања. озбиљна повреда може довести до повреда права неке особе на поштовање њеног дома, ако је спречава у уживању удобности свог дома“). Потпуно је јасно да стан у коме се шире непријатни мириси не задовољава основне претпоставке за све напред наведено. Активностима које су напред поменуте – ангажовањем вештака, иселењем из стана, странке су несумњиво

договориле накнадни рок који је остављен туженом да отклони недостатке ствари, односно извор непријатних мириса у стану и уопште штетност свега тога по миран породични живот тужилаца и њихове деце. На тај начин се питање решавања спора своди на одговор на питање да ли је тужени у остављеном року успео да отклони недостатке ствари, односно извор непријатних мириса и самим тим извор опасности по живот и здравље лица која у том стану живе.

Изведени докази – вештачење Института Винча, те мишљење Градског завода за јавно здравље у Београду не дају несумњив и категоричан одговор да је тужени поступио на напред наведени начин, односно да је отклонио недостатак. Напротив из тих доказа следи управо супротно – да тужени није успео да санира недостатке. Управо полазећи од природе дома и породичног живота о чему је напред било речи по овим питањима се не може оставити било каква сумња. То што су се неки други станари вратили у своје станове не значи да таква обавеза код свега напред наведеног постоји и на тужиоцима, већ то само значи да су ти други станари прихватили ризик који објективно постоји у конкретном случају, а тужиоци код свега што су доживели нису тај ризик били спремни да прихате. Природа дома и породичног живота са станом који то претпоставља и омогућује не захтева и не тражи од тужилаца да наведени ризик у датој ситуацији прихвате. Отуда произилази да тужени у конкретном случају није отклонио недостатке ствари који су постојали, па самим тим су се испунили услови за раскид уговора из поменуте одредбе члана 491. Закона о облигационим односима по којој ако продавац у накнадном року не испуни уговор, он се раскида по самом закону.

Последица раскида по члану 132. Закона о облигационим односима је враћање онога што је дато, а тужилца АА је дала купопродајну цену стана, стан је већ враћен, а такође је последица и накнада штете. Тужилца је имала штету у трошковима прибављања кредита, а оба тужиоца су имали штету у вредности уништених ствари, те трошкова опремања стана, а о чему су нижестепени судови дали јасне и правилне закључке које у свему прихата и овај суд.

Како се ни осталим наводима из ревизије не доводи у сумњу правилан закључак нижестепених судова да су испуњени услови за раскид уговора уз враћање датог и накнаду штете, то је ревизија као неоснована одбијена на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа судија
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић