



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2156/2019
03.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Весне Поповић, чланова већа, у парници тужиоца Привредног друштва „Гролит-Рад“ д.о.о. из Остружнице, кога заступа пуномоћник Жарко Попчић, адвокат из ..., против туженог АА из ..., кога заступа пуномоћник Берислав Илић, адвокат из ..., ради утврђења раскида уговора и предаје у државину, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5431/18 од 01.10.2018. године, на седници одржаној 03.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5431/18 од 01.10.2018. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Краљеву, Судске јединице у Врњачкој Бањи П 21/18 од 17.04.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца против туженог којим је тражио да суд утврди да је дана 29.08.2013. године раскинут и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца и туженог оверен пред Општинским судом у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи Ов .../... од 05.10.2012. године, што је тужени дужан да призна. Ставом другим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев тужиоца па је раскинут уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца и туженог оверен пред Општинским судом у Краљеву - Судска јединица у Врњачкој Бањи, Ов .../... од 05.10.2012. године, што је тужени дужан да призна. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу одмах, а најкасније у року од 24 часа од дана пријема ове пресуде преда у посед стан који је предмет овог спора испражњен од лица и ствари. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу плати трошкове поступка у износу од 275.200,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5431/18 од 01.10.2018. године, преиначена је првостепена пресуда у ставу другом, трећем и четвртном изреке тако што је: одбијен евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се раскине уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца Привредног друштва „Гролит-Рад“ д.о.о. из Остружнице и туженог АА1 из ..., оверен пред Општинским судом у Краљеву - Судска јединица у Врњачкој Бањи под Ов .../... ; одбијен као неоснован

тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да одмах, а најкасније у року од 24 часа од дана пријема пресуде преда у посед стан који је предмет овог спора, испражњен од лица и ствари и обавезан тужилац да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 341.200,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је блговремено изјавио ревизију због погрешене примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијену одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 и 55/14), па је нашао да је ревизија неоснована.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као продавац и тужени као купац закључили су уговор о купопродаји Ов .../... од 05.10.2012. године за апартмански простор на локацији ламела ... на кп.бр. .../... КО ... број ... површине 37,58 м². У члану 3. уговора наведено је да коначна вредност стана износи 15.000 евра, што је у динарској противвредности 1.721.991,00 динара, по средњем курсу НБС на дан уплате (01.10.2012. године), чланом 4. уговора купац, сада тужени обавезао се да износ од 15.000 евра и износ од 1.200 евра што чини 8% ПДВ-а, што укупно износи 16.200 евра, у динарској противвредности 1.859.750,28 динара, уплати на рачун тужиоца до 01.12.2012. године. Према члану 5 уговорено је да ако купац не изврши обавезе утврђене уговором, као и у случају да се у апартман усели без сагласности продавца, уговор се раскида кривицом купца, једностраном изјавом продавца, а ако дође до раскида уговора, према чл. 6 продавац се обавезује да купцу изврши повраћај средстава. Уговорено је и да ће се примопредаја апартмана извршити записнички, по добијању решења о употреби објекта и извршеним плаћањима по уговору од стране купца, а тужилац се обавезао да по упису објекта, изврши упис туженог на предметном апартману у земљишне књиге. Утврђено је да је ћерка законског заступника тужиоца издала туженом рачун број .../... дана 06.11.2012. године на основу уговора Ов.бр. .../... за куповину предметног апартмана у коме се наводи да је аванс са ПДВ-ом плаћен укупно 1.859.750,28 динара, који рачун је потписала и оверила печатом тужиоца и уз рачун број .../... туженом издала и фискални рачун на исти износ. Решењем Одсека за урбанизам, еколошке, имовинско - правне и стамбене послове, Општинске управе, Општине Врњачка Бања број ...-.../... од 19.07.2017. године озакоњен је колективни стамбени објекат на кп.бр. .../... КО ... у коме се налази предметни апартмански простор. Утврђено је да је тужени у државини апартманског простора и да примопредаја истог није извршена записнички, како су странке уговориле чл. 7 уговора.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд закључује да цену из купопродајног уговора за спорни апартман, тужени није исплатио на начин како је то уговорено чл. 3. и 4. уговора, тј. уплатом на рачун тужиоца, као и да је тужени у предметни објекат ушао иако није извршена записничка примопредаја објекта, због чега је применом одредбе чл. 99 ст. 1 ЗОО који прописује да се одредбе уговора примењују онако како гласе, раскинуо уговор закључен између парничних странака и обавезао туженог да предметни апартман преда тужиоцу.

Другостепени суд није прихватио овакав закључак првостепеног суда јер је првостепени суд из чињеница које је утврдио извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је засновао своју пресуду, због чега је преиначио првостепену пресуду и одбио као неоснован тужбени захтев за раскид уговора о купопродаји.

По оцени Врховног касационог суда неосновано се ревизијским наводима указује на погрешну примену материјалног права јер је другостепени суд правилно применио материјално право доносећи побијану одлуку, за коју је дао јасне, прецизне и образложене разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Одредбом члана 124. Закона о облигационим односима, прописано је да у двостраним уговорима кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може ако није нешто друго одређено захтевати испуњење обавезе или под условима предвиђеним у члановима овог закона раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете.

У конкретној правној ствари нису испуњени услови прописани одредбом цитираног члана за раскид уговора о купопродаји, с обзиром да је тужени извршио своју обавезу из предметног уговора, односно исплатио купопродајну цену (након чега је ушао и у посед непокретности и налази се у државини исте) у прилог које чињенице је доставио рачун од 06.11.2012.године којим је, супротно ревизијским наводима, доказао да је купопродајну цену исплатио, јер је рачун оверен печатом тужиоца и уз исти је издат фискални рачун као доказ о уплати готовине. Неосновано се ревизијом тужиоца указује да је исплата купопродајне цене на рачун тужиоца битан елемент уговора о купопродаји и да је неуплатом на текући рачун тужиоца уговор остао неизвршен. Ово стога што је тужилац исплату купопродајне цене потврдио издавањем фактуре, рачуна и фискалног рачуна туженом којим се евидентира промет и на тај начин пристао да прими испуњење од стране туженог и којим је потврдио да је извршен промет непокретности која је плаћена готовим новцем. Супротно ревизијским наводима издавање фискалног рачуна у складу са Законом о фискалним касама не представља само просто евидентирање оствареног промета већ представља и доказ да је по издатом рачуну цена и плаћена, а тужилац супротне тврдње није доказао. Тужени је исплатио купопродајну цену и ушао у државину непокретности због чега другостепени суд правилно налази да је без утицаја на пуноважност уговора и чињеница да је тужени у државину непокретности ступио пре сачињавања записника о примопредаји, јер је стамбена зграда у којој се налази спорна непокретност озакоњена пет година након исплате цене из којих разлога тужени не може да трпи штетне последице неприбављања употребне дозволе након закључења уговора о купопродаји која обавеза је била на страни тужиоца. Стога су неосновани наводи ревизије којима се указује на повреду чланова 15. и 17. ЗОО јер је тужени платио вредност непокретности коју је купио, за шта је приложио доказ, а самим тим доказао и своју дужност испуњења обавеза из закљученог уговора, из којих чињеница се тужбени захтев тужиоца показује као неоснован. Такође, за напоменути је да чињеница да је тужени купопродајну цену у износу од 15.000 евра плус ПДВ исплатио у готовини није од утицаја на пуноважност закљученог уговора, с обзиром да је и према Закону о спречавању прања новца и финансирања тероризма ограничено готовинско плаћање, тако да лице које продаје робу или врши услугу у Републици Србији не сме од странке да прими готов новац за њихово плаћање у износу од 15.000 евра или више у динарској противвредности. Дакле, уколико би цена предметне непокретности била више од

15.000 евра, продавац би на руке смео да прими износ од 15.000 евра, што је овде и случај, док би преостали износ морао да буде трансферисан преко рачуна пословне банке, а за кршење ове одредбе прописан је прекршај, који не би био разлог за раскид уговора по самом закону.

Из наведених разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић