



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1883/2021
01.07.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Јанковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Миле Чогурић, адвокат из ..., ради раскида уговора и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 50/21 од 25.01.2021. године, у седници одржаној 01.07.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 50/21 од 25.01.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 546/19 од 05.11.2020. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиље, па су раскинути уговор о купопродаји закључен 14.07.2014. године између тужиље и првотужене ББ и уговор о јемству закључен 14.07.2014. године између тужиље и друготуженог ВВ. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован део тужбеног захтева којим је тужиља тражила да се обавезу првотужени и друготужени да јој солидарно плате на име штете 600.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС са припадајућом каматом од пресуђења до коначне исплате. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да солидарно тужиљи плате трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 50/21 од 25.01.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба и допуна жалбе тужених и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом и трећем изреке. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиље и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени су изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14), Врховни касациони 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 Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се у ревизији указује не представља ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су закључиле уговор о купопродаји и уговор о јемству дана 14.07.2014. године које су овериле пред Основним судом у Ужицу истог дана под бројем Ов3 бр. .../... . У члану 2. уговора о купопродаји наведено је да тужиља као продавац преноси, а првотужена прибавља право коришћења на делу земљишта обухваћеном кат. парц. .../... КО ... и то земљишта ливада шесте класе површине 40,87 ари све уписано у листу непокретности ... КО ... за купопродајну цену од 350.000 евра уз клаузулу виђено-одобрено. Чланом 3. уговора тужиља и првотужена су се сагласиле да је првотужена као купац у обавези да уговорену цену исплати продавцу тужиљи тако што ће раскинути уговор о купопродаји непокретности у изградњи Ов1 бр. 85157/2013 од 11.05.2013. године, пренети на тужиљу право својине $\frac{1}{2}$ стана у ... у улици ... број ..., пренети на тужиљу право својине на 350м² нето стамбеног простора у објекту који ће првотужена својим средствима изградити на земљишту које је предмет купопродајног уговора најкасније до 31.05.2019. године. Чланом 4. уговарачи сагласно констатују да је купац у обавези да у случају да део уговорене купопродајне цене из члана 3. став 1. тачка 3. овог уговора не исплати продавцу на договорени начин односно да му не пренесе у својину 350м² нето стамбеног простора у објекту који је купац сопственим средствима изградио, да продавцу плати 550.000 евра у означеној ефективној валути. Ставом 2. истог члана уговарачи су констатовали да је купац у обавези да продавцу преда уговор о јемству који је закључен и оверен са ВВ као јемцем који свом својом имовином јемчи продавцу за износ из става 1. овог члана уз обавезу јемца да преда повериоцу три сопствене бланко менице са клаузулом протеста. Чланом 5. став 2. уговора уговорено је да су уговарачи сагласни да купац може без посебне писмене сагласности односно одобрења продавца извршити брисање уписане забележбе забране отуђења дела предметне непокретности након предаје у својину 350м² нето стамбеног простора. Тужиља као поверилац и друготужени као јемац су 14.07.2014. године закључили и оверили уговор о јемству пред Основним судом у Ужицу под број Ов .../... и одредили да је тај уговор саставни део уговора о купопродаји и да је обавеза друготуженог да према тужиљи испуни обавезе из уговора о купопродаји до 31.05.2019. године. Чланом 3. уговора јемац се обавезује да као јемац платац повериоцу одговара као и главни дужник целокупном својом имовином те стављањем потписа на наведени уговор обавезује да одговара за целу евентуалну обавезу дужника из члана 2. став 2. уговора у износу од 550.000 евра а у случају да дужник повериоцу не пренесе у својину 350м² нето стамбене површине; чланом 4. предвиђено је као средство обезбеђења да јемац предаје повериоцу три сопствене бланко менице са клаузулом без протеста те да стављањем потписа на овај уговор овлашћује да их може попунити и у њих унети битне меничне састојке у складу са законом и условима предвиђеним уговором. Испред тужиље у преговорима око закључења уговора учествовао је њен супруг, сведок ГГ. Споразумом о раскиду уговора о купопродаји непокретности у изградњи од 14.08.2014. године Ов бр. 45449/14 раскинут је уговор о купопродаји непокретности у

изградњи од 11.05.2013. године који је тужена ББ закључила са трећим лицем. У листу непокретности број ... КО ... који је издат у Служби за катастар непокретности Чајетина од 30.05.2019. године уписана је 08.08.2014. године забележба забране отуђења дела непокретности и то $\frac{1}{2}$ земљишта катастарске парцеле број .../... до исплате целокупне купопродајне цене на основу члана 5. став 2. уговора о купопродаји овереног код Основног суда у Ужицу Ов .../... од 14.07.2014. године. Према обавештењу Одсека за урбанизам Општинске управе Чајетина од 29.09.2020. године и 30.09.2020. године на кат. парцели .../... КО ... није издато решење о грађевинској дозволи за изградњу стамбених објеката, нити је поднет захтев за исту, а да у смислу члана 135. Закона о планирању и изградњи није могуће издати решење о грађевинској дозволи на наведеној парцели због уписаног терета у Служби за катастар непокретности Чајетина. Према налазу и мишљењу судског вештака финансијске струке утврђено је да висина преосталог дела дуга због неизвршавања обавеза из оба уговора износи 550.000,00 динара. На спорној катастарској парцели није изграђен објекат, осим што је легализован постојећи стамбени објекат који је тужена ББ купила од тужиле по судски овереном купопродајном уговору од 27.11.2013. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев, закључивши да је тужена ББ испунила две од уговорених обавеза (раскид ранијег купопродајног уговора и уговора о поклону) али да није испунила трећу уговорну обавезу везану за пренос права својине на одређеном стамбеном простору који је требала да изгради својим средствима.

Према члану 124. Закона о облигационим односима, у двостраним уговорима када једна страна не испуни своју обавезу друга страна може раскинути уговор простом изјавом воље, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете. По члану 133. истог закона ако после закључења уговора наступе околности које отежавају испуњење обавезе једне стране или ако се због њих не може остварити сврха уговора, а у једном и другом случају у тој мери да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази, такав какав је, страна којој је отежано испуњење обавезе, односно страна која због промењених околности не може остварити сврху уговора може захтевати да се уговор раскине.

Имајући у виду да тужени нису испунили обавезе из закључених уговора јер тужена ББ није испунила трећи услов из уговора - није пренела на тужилу право својине на 350м² нето стамбеног простора у објекту који је она требало да изгради својим средствима, а тужени ВВ није испунио своју обавезу из уговора о јемству, правилно су нижестепени судови заузели становиште да су испуњени услови из члана 124. ЗОО за раскид наведених уговора.

Тужена се, супротно ревизијским наводима, не може позивати на обавештење Општинске управе Чајетина о немогућности издавања решења грађевинској дозволи због уписаног терета јер до истека уговореног рока за исплату уговорене цене није ни поднела захтев за издавање грађевинске дозволе надлежне општинске управе, чиме је сама себе довела у позицију уговорне стране која је свакако скривила неизвршење наведене уговорне обавезе.

Ревизијским наводима понављају се наводи из жалбе правилно оцењени од стране другостепеног суда. Осим тога, овим наводима се оспорава утврђено чињенично стање што не може бити ревизијски разлог на основу члана 407. став 2. ЗПП.

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

Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић