



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3904/2020
09.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Басарић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Јован Бесарић, адвокат из ..., ради раскида уговора и предаје у државину по тужби и закључења уговора по противтужби, одлучујући о ревизијама парничних странака изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1173/2018 од 03.10.2019. године, у седници од 09.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужиоца и тужене изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1173/2018 од 03.10.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Панчеву П 768/13 од 02.10.2017. године, ставом првим изреке дозвољено је расправљање по преиначеној тужби из поднеска од 26.05.2017. године. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев и раскинут предуговор о купопродаји непокретности од 19.09.2006. године, оверен код Општинског суда у Панчеву 07.03.2013. године. Тужена је обавезана да тужиоцу преда у посед слободан од лица и ствари стан у Панчеву описан изреком. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован противтужбени захтев да се наложи противтуженом да у року од 30 дана од правноснажности пресуде приступи као продавац закључењу главног уговора којим продаје противтужиљи стан у Панчеву описан овим делом изреке за купопродајну цену од 44.000 евра, са дозволом да се противтужиља укњижи као власник те непокретности, а у противном да трпи да се противтужиља укњижи као власник ове непокретности у јавним књигама на основу пресуде. Ставом четвртим изреке одбијен је предлог тужене за прекид поступка. Ставом петим изреке тужена је обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 184.350,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате. Ставом шестим изреке усвојен је захтев тужене за ослобађање од плаћања судске таксе.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1173/2018 од 03.10.2019. године, ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом, трећем и четвртном изреке. Ставом другим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца за раскид предуговора о купопродаји закљученог 19.09.2006. године, са

даном 07.03.2013. године као даном подношења тужбе и да се тужена обавезе да му преда у посед слободан од лица и ствари стан у Панчеву описан изреком. Ставом трећим изреке преиначено је решење о трошковима поступка из става петог изреке првостепене пресуде, тако што је одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против другостепене пресуде у ставу првом изреке и у делу одлуке о трошковима поступка, тужена је благовремено је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је благовремено изјавио ревизију против другостепене пресуде у ставу другом изреке и у односу на одлуку о трошковима поступка, због погрешне примене материјалног права.

Тужена је доставила одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу чл. 408. и 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП и утврдио да ревизије парничних странака нису основане.

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, дана 19.09.2006. године у Општинском суду у Панчеву оверен је спорни предуговор, који су закључили тужилац као продавац и тужена као купац, о купопродаји стана у Панчеву површине 99,65 м², који се састоји од стана површине 45,97 м² који је купац стекао по основу уговора о купопродаји од 30.05.1997. године и припојеног дела насталог адаптацијом заједничке терасе, за који је издата употребна дозвола 04.01.2001. године. Приликом закључења предуговора, тужена је исплатила тужиоцу 4.000 евра и обавезала се да ће остатак купопродајне цене од 40.000 евра исплатити најкасније до 01.11.2006. године, када ће бити закључен и оверен главни уговор о купопродаји. Тужена се уз одобрење тужиоца са породицом уселила у предметни стан октобра 2006. године, пре исплате уговорене купопродајне цене. Закључно са априлом 2007. године, тужена је тужиоцу исплатила укупно 33.000 евра. Тужилац је рок за исплату купопродајне цене продужио на децембар 2012. године, а затим до јануара 2013. године, али му преостали износ од 11.000 евра није исплаћен. Тужена је 25.07.2013. године поднела предлог за отварање судског депозита, а предлог се сматра повученим према решењу од 14.11.2013. године. По другом предлогу тужене, донето је решење од 21.07.2017. године да се прима у судски депозит износ од 8.000 евра до правноснажног окончања парничног поступка. Првостепени суд није прихватио наводе тужене да је имала трошкове за радове на грејним инсталацијама у дограђеном делу стана, већ је утврђено да је грејање постојало, али је била слаба циркулација у радијаторима. Нису прихваћени ни наводи тужене да је услов за исплату остатка купопродајне цене и закључење главног уговора био упис права својине тужиоца на предметном стану. Утврђено је да су против тужиоца вођени извршни поступци због дуга за грејање у стану, јер тужена није плаћала рачуне за грејање од јуна 2008. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно је у нижестепеним пресудама примењено материјално право када је одбијен као неоснован противтужбени захтев да

се наложи тужиоцу да приступи закључењу главног уговора о купопродаји стана за уговорену купопродајну цену, са дозволом да се тужена укњижи као власник непокретности у јавним књигама. Правилан је закључак другостепеног суда да су парничне странке у суштини закључиле уговор о купопродаји предметног стана, у смислу чл. 99. и 101. Закона о облигационим односима – ЗОО, а не предуговор, јер се предуговором странке обавезују само на закључење главног уговора. Међутим, уговор од 19.09.2006. године има све битне елементе купопродајног уговора, и то одређен предмет обавезе и купопродајну цену, и оверен је код суда, а такође овај уговор испуњен је у претежном делу тако што је тужилац као продавац туженој предао стан, у чијем поседу се она налази од октобра 2006. године, а тужена је исплатила претежни део купопродајне цене у износу од 33.000 евра. Преостали део купопродајне цене износи 11.000 евра, с тим да је тужилац одбио да прими део од 8.000 евра у односу на који је донето решење о предаји у судски депозит. С обзиром на наведено, правилно је противтужбени захтев одбијен као неоснован.

У побијаној другостепеној пресуди правилно је такође примењено материјално право у делу којим је првостепена пресуда преиначена и одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца за раскид предуговора од 19.09.2006. године и да се тужена обавезе да му преда у посед спорни стан.

Наиме, парничне странке су закључиле спорни предуговор који има све елементе купопродајног уговора, и који је у претежном делу испуњен од стране уговарача предајом у посед стана купцу и исплатом претежног дела купопродајне цене продавцу, па је правилан закључак другостепеног суда да је неизвршен остао незнатни део обавезе од стране тужене и да нема услова за раскид уговора у смислу члана 131. ЗОО, па ни разлога да се тужена обавезе да тужиоцу спорни стан преда у државину, а тужилац у овој парници није тражио исплату преосталог износа купопродајне цене.

Ревизијом тужене неосновано се указује на погрешну примену материјалног права и наводи да се спорни предуговор није могао уподобити у уговору о купопродаји непокретности. Међутим, неспорно је утврђено да спорни уговор има све битне елементе уговора о купопродаји, а дозвола туженој за упис у јавне књиге зависи од њеног потпуног испуњења уговорне обавезе, односно исплате купопродајне цене. С обзиром на неспорно утврђену чињеницу да тужена није у целости исплатила купопродајну цену, нема места усвајању противтужбеног захтева чији циљ је био да се туженој већ сада омогући укњижба права својине на спорном стану. Неосновани су ревизијски наводи тужиоца да тужена није исплатила претежни део купопродајне цене, што је супротно утврђеном чињеничном стању, а наводи о претрпљеној штети на страни тужиоца због тога што тужена од када је у поседу стана није плаћала комуналне трошкове нису од значаја у овој парници, у којој тужилац није тражио накнаду штете.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић