



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3271/2021
09.11.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Ђорђе Гачевић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Драгослав Глогоњац, адвокат из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 996/21 од 04.03.2021. године, у седници одржаној 09.11.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 996/21 од 04.03.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 483/16 од 12.11.2020. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца и раскинут уговор о купопродаји који је закључен између тужиоца и туженог и оверен дана 10.11.2011. године у Првом основном суду у Београду, број овере Ов I 177420/2011. Ставом другим изреке тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 708.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 996/21 од 04.03.2021. године, ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка из става другог изреке првостепене пресуде тако што је тужени обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 605.250,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20) и утврдио да ревизија туженог 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.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је у својству продавца са туженим у својству купца закључио предуговор о куповини непокретности дана 18.10.2011. године, чији су потписи оверени у Првом основном суду у Београду под Ов I 161857/2011. Предмет предуговора је закључење уговора о купопродаји породичне стамбене зграде, кућни број ... у улици ... у Београду, сазиданој на кп бр ... уписана у лист непокретности број ... КО ..., укупне корисне површине укњиженог и ванкњижног дела од 336,35 м². У предуговору је предвиђено да будући продавац продаје будућем купцу непокретност за купопродајну цену од укупно 210.000 евра, те да ће цена бити исплаћена у две рате, први део у висини од 40.000 евра будући купац плаћа у тренутку закључења предуговора, што будући продавац признаје потписом на предуговору, док ће други део купопродајне цене у износу од 170.000 евра исплатити када му продавац презентира лист непокретности број ... без икаквих терета и забрана, а најкасније до 31.12.2011. године, када је уговорен крајњи рок за закључење уговора о купопродаји. Уговарачи су по закључењу предуговора и исплате 40.000 евра (који износ је умањен за 10.000 евра колико су износили тужиочеви дугови за комуналије), закључили уговор о купопродаји непокретности и дана 10.11.2011. године под Ов I 177420/11 у Првом основном суду у Београду оверили потписе на уговору. Тужилац је туженом предао непокретност али тужени није исплатио тужиоцу остатак купопродајне цене у износу од 170.000 евра, већ је уз сагласност тужиоца испуњење тог дела купопродајне цене требало извршити фактичком разменом станова. Наиме, тужилац је као купац са трећим лицем ВВ као продавцем, истог дана пред истим судом закључио и оверио уговор о купопродаји непокретности Ов I 177344/2011 који је за предмет имао стан у улици ..., стан број ..., величине 124,69 м² са гаражом површине 22 м² и оставом површине 25,6 м² у Београду за купопродајну цену од 170.000 евра, а требало је да тужени ВВ преда у својину стан који се налази у улици ..., петособан, улаз број 2, стан број ..., укупне површине 88,61 м² и исплати 30.000 евра, што би представљало комплетну купопродајну цену за стан у улици Међутим, касније се испоставило да наведени стан (у улици ...) није у својини туженог нити његовог сина, па га тужени није пренео у својину ВВ, због чега је он поднео тужбу против овде тужиоца за раскид уговора о купопродаји непокретности (стан у улици ...). Пресудом због пропуштања Вишег суда у Београду П 1751/15 од 13.01.2016. године (правноснажна 22.02.2016. године) усвојен је тужбени захтев ВВ и раскинут уговор о купопродаји закључен са тужиоцем, оверен у Првом основном суду у Београду под Ов I 177344/11 дана 10.11.2011. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су усвојили тужбени захтев, налазећи да су испуњени услови за раскид уговора о купопродаји непокретности због неиспуњења у смислу чланова 124, 127. и 132. Закона о облигационим односима, будући да тужени као купац није исплатио претежни део уговорене купопродајне цене од 210.000 евра, у износу од 170.000 евра, нити је касније испунио своју уговорну обавезу кроз фактичку размену станова, при чему према околностима конкретног случаја није било потребе да тужилац оставља туженом додатни рок за извршење обавезе јер из држања туженог произилази да ни у накнадном року неће испунити своју уговорну обавезу.

По Закону о облигационим односима (ЗОО) као општи основ за раскид уговора предвиђено је његово неиспуњење (члан 124.), при чему се прави разлика између две ситуације: када је рок битни елемент уговора и када то није. У првом случају, ако дужник не испуни уговор у предвиђеном року, онда се уговор раскида по самом закону (члан 125.), а у другом случају се уговор може раскинути тек након што дужник ни у накнадном року не пружи испуњење (члан 126.). Накнадни рок није обавезан ако из дужниковог држања произлази да он своју обавезу неће испунити ни у накнадном року (члан 127.).

Према члану 454. став 1. ЗОО уговором о продаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Правилно су нижестепени судови применили материјално право, када су закључили да су у конкретном случају испуњени услови за раскид уговора због неиспуњења, при чему из околности конкретног случаја произилази да тужени, као купац своју обавезу неће извршити ни у накнадном року. Парничне странке су закључиле предметни уговор о купопродаји непокретности и тужилац је као продавац извршио своју уговорну обавезу предајом у посед предметне непокретности и преносом права својине туженом који, као купац није извршио своју уговорну обавезу исплате купопродајне цене у претежном делу.

Неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права указивањем да је уговор о промету непокретности строго формални уговор, те да облик и начин исплате купопродајне цене представља битни елемент уговора, па уговарачи нису могли неформалним усменим договором мењати начин плаћања цене у смислу члана 67. став 2. Закона о облигационим односима. Код утврђене чињенице да тужени као купац није исплатио претежни део уговорене купопродајне цене од 210.000 евра, у износу од 170.000 евра (у новцу како је и уговорено), без утицаја су за раскид уговора изнети наводи ревидента о форми која важи и за све доцније измене и допуне уговора за који закон захтева одређену форму.

Остали наводи ревизије заправо се односе на доказни поступак и оцену изведених доказа, чиме се побија утврђено чињенично стање што према одредби члана 407. став 2. ЗПП не може бити ревизијски разлог.

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

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић