



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20933/2022
23.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа пуномоћник Нада Опачић, адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3030/22 од 13.07.2022. године, у седници већа одржаној 23.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3030/22 од 13.07.2022. године у делу става првог изреке, којим је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 8764/18 од 19.01.2022. године у ставу првом и трећем изреке, као и у ставу другом изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 8764/18 од 19.01.2022. године у ставу првом и трећем изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

ОДБАЦУЈЕ СЕ, као недозвољена, ревизија тужиље у преосталом делу става првог изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3030/22 од 13.07.2022. године, којим је потврђен став други изреке пресуде Вишег суда у Београду П 8764/18 од 19.01.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П бр. 8764/18 од 19.01.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље АА из ... којим је тражила да се обавезе тужени ББ из ... да тужиљи на име неоснованог обогаћења надокнади износ од 60.000 евра у динарској противвредности на дан исплате по средњем курсу Европске централне банке, са припадајућом законском затезном каматом од дана подношења тужбе до коначне исплате, као неоснован. Ставом другим изреке одбијен је предлог тужиље за одређивање привремене мере којом се забрањује туженом располагање, оптерећење и отуђење непокретности ближе наведених у изреци пресуде, као неоснован. Ставом трећим изреке обавезана је тужиља да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 390.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3030/22 од 13.07.2022. године одбијене су као неосноване, жалбе тужиље и туженог и потврђена пресуда Вишег суда

у Београду П 8764/18 од 19.01.2022. године и одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужиља је благовремено изјавила ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Испитујући дозвољеност ревизије, Врховни суд је оценио да је ревизија дозвољена, имајући у виду да је тужиља адвокат, па је могла да сама изјави ревизију, у смислу члана 85. став 6. Закона о парничном поступку, а вредност предмета спора је изнад цензуса од 40.000 евра прописаног чланом 403. став 3. Закона о парничном поступку.

Врховни суд је испитао побијану пресуду сходно одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је утврдио да је ревизија тужиље основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужиља са туженим закључила уговор о купопродаји стана број .. на ... спрату, површине 103м², који се налази у Београду на локацији улица ... број .. дана 30.12.2011. године, а који уговор је оверен пред судом. Тим уговором странке су уговориле купопродајну цену и начин њене исплате, тужиља је купопродајну цену исплатила у целости и тужени је тужиљу у августу месецу увео у државину спорног стана. Тужени је уговором обавезан да обезбеди упис права својине тужиље на купљеном стану у року не дужем од 12 месеци од предаје стана купцу, у ком року ће продавац извршити укњижбу објекта и обезбедити купцу потребну документацију за њен упис. Анексом овог уговора од 26.07.2012. године измењен је дан исплате купопродајне цене и уговорено да уколико купац не буде могао да изврши укњижбу предметне непокретности на своје име, а из разлога који се могу приписати у кривицу продавца, продавац се обавезује да купцу врати износ тржишне цене непокретности, али најмање у висини укупне купопродајне цене примљене по основу уговора увећане за 10% (члан 5. уговора).

Решењем о озакоњењу од 24.06.2017. године, туженом је одобрено озакоњење изведених радова на изградњи стамбено пословног објекта у улици ..., објекат је снимљен у листу непокретности 06.10.2017. године, а упис објекта и свих посебних делова извршен је решењем Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности од 10.01.2018. године.

Од дана закључења уговора до подношења тужбе у овој правној ствари, тужиља није била у могућности да оствари право укњижбе стана, предметни објекат је постао бесправан објекат због надзиђивања од стране туженог, због чега је тужени и поднео захтев за легализацију објекта. Тужиља је покушавала да прода наведени стан, али је због тога што стан није укњижен цена била изразито нижа.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је закључио да туженој не припада тражени новчани износ с обзиром да није искористила право из члана 5. Анекса уговора о купопродаји, раскинула уговор и тражила повраћај новца, нити је за тужиљу настала штета због немогућности да прода стан, јер на околност у ком износу је умањена цена стана приликом продаје односно покушаја продаје због тога што стан није укњижен и тужилци умањена имовина, тужила није предложила нити приложила релевантане доказе у складу са обавезом из члана 231. ЗПП.

Другостепени суд је у свему прихватио разлоге првостепеног суда због којих је одбио тужбени захтев, сматрајући да је првостепени суд правилно поступио када је одбио тужбени захтев, и за своју одлуку је дао јасне разлоге који произлазе из стања у списима.

Према становишту другостепеног суда чињеница да тужени није извршио своју обавезу и прибавио у уговореном року сва потребна документа за укњижбу тужилиног права својине не може водити обавезивању туженог на исплату новчаног износа јер уговорне стране нису договориле обавезу продавца на плаћање уговорне казне због задоцњења у извршењу уговорне обавезе, која могућност је прописана чланом 270. Закона о облигационим односима. Уговором су стране за случај неизвршења ове обавезе договориле овлашћење тужилце да раскине уговор, врати стан продавцу уз обавезу продавца да јој исплати тржишну вредност стана, а најмање износ примљене купопродајне цене по основу уговора увећане за 10%, које овлашћење тужила није искористила. Такође, тужила на околност висине изгубљене користи односно разлике између цене коју је могла да оствари да је била уписана као власник стана у евиденцији о правима на непокретности и остварене цене за продају стана није пружила доказе, осим намере да стан прода, од чега је одустала, па је правилан закључак првостепеног суда да нису испуњени услови из члана 262. у вези члана 155. Закона о облигационим односима.

Врховни суд сматра да се за сада овакво становиште нижестепених судова не може прихватити, јер је због погрешне примене материјалног права чињенично стање непотпуно утврђено, на шта се у ревизији тужилце основано указује. Пре свега, не може се прихватити становиште нижестепених судова да тужила није доказала нити је предложила релевантне доказе на околност износа за који је умањена цена стана приликом продаје, односно покушаја продаје због тога што стан није укњижен. Тужила је у тужби предложила вештачење од стране вештака грађевинске и економске струке, а такав доказ је поновила и на рочишту одржаном 26.11.2020. године, али је првостепени суд ове предлоге одбио, при чему у својој пресуди није образложио зашто је одбио ове предлоге, посебно имајући у виду да је тужила доставила потврду Агенције за промет непокретности да стан није могао да се прода по цени коју је тужила тражила јер није био укњижен. Врховни суд сматра да би извођењем ових доказа суд могао на поуздан начин да утврди вредност спорног стана у време када је тужила имала намеру да стан прода, и то у случају да је стан укњижен и у случају да стан није укњижен, каква је тада била ситуација.

Чињеница да тужила није искористила своје право из члана 5. уговора о купопродаји не може бити штетна за тужиљу, у смислу да би она због тога могла да изгуби право на накнаду штете због мање тржишне вредности стана који у време када је тужила намеравала да га прода није био укњижен, јер тужени није испунио своју

обавезу из уговора у вези укњижбе целог објекта, и могућности укњижбе тужиљиног стана.

Пошто правилност примене материјалног права није могла бити испитана, јер нижестепени судови нису потпуно утврдили чињенично стање, ревизија тужиље је усвојена, а нижестепене пресуде укинуте.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења и извести предложене доказе од стране тужиље на околност тржишне вредности спорног стана у време када је тужиља имала намеру да га прода да је исти био укњижен, као и вредности стана у ситуацији када тај стан није био укњижен, при чему ће ценити и чињеницу да тужени у дужем временском року није испунио своју обавезу у погледу укњижбе стана те да је стекао могућност укњижбе целог објекта па и стана тужиље након озакоњења објекта, што није била уговорна воља уговорних страна, с обзиром на природу и карактер поступка озакоњења објекта и природу и карактер укњижбе на основу грађевинске и употребне дозволе (што тужиља истиче у ревизији).

Пошто поступи по наведеним примедбама првостепени суд ће поново одлучити о тужбеном захтеву.

С обзиром да одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора побијане пресуде су укинуте и у делу одлуке о трошковима поступка.

Ревизија није дозвољена у делу којим се побија одлука другостепеног суда којим је потврђена првостепена пресуда у делу у којем је одбијен предлог тужиље за одређивање привремене мере којом би се туженом забранило располагање, оптерећење и отуђење непокретности ближе наведених у том ставу изреке. Наиме, ово решење не представља решење којим се окончава поступак у овој правној ствари, па ревизија против тог решења није дозвољена у смислу члана 420. став 1. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога, одлучено је као у изреци, на основу члана 416. став 2. и члана 413. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић