



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1885/10
15.09.2010. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Весне Поповић и Виде Петровић-Шкоро, чланова већа, у парници тужиоца Г... из Б., против тужене К.К. из Б., коју заступа пуномоћник Б.Б., адвокат из Б., ради раскида уговора о откупу стана и исељења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Округног суда у Београду Гж бр.11651/08 од 21.05.2009. године, у седници већа одржаној дана 15.09.2010. године, донео је

П Р Е С У Д У

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Округног суда у Београду Гж бр.11651/08 од 21.05.2009. године и пресуда Другог општинског суда у Београду П.бр. ... од 03.07.2008. године, па се ОДБИЈА као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио утврђење да је уговор о продаји стана у друштвеној својини бр.128 у З., закључен између тужиоца и покојне В.Р. Ов.бр. ... од 26.06.1992. године раскинут и да је тужилац носилац права располагања на том стану, те да се тужена исели из стана са свим лицима и стварима и преда га тужиоцу у државину.

Свака странка сноси своје трошкове.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Другог општинског суда у Београду П.бр. ... од 03.07.2008. године утврђено да је раскинут уговор о продаји стана закључен између тужиоца и мајке тужене Р.В. од 06.06.1992. године, да је тужилац носилац права располагања и да се стан преда тужиоцу у државину ослобођен од лица и ствари.

Побијаном другостепеном пресудом одбијена је као неоснована жалба тужене и првостепена пресуда је потврђена.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне и примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 399. ЗПП, па је нашао да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 362. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни битна повреда из тачке 12. исте одредбе на коју се у ревизији указује.

Према утврђеном чињеничном стању између тужиоца као носиоца права располагања и сада покојне В.Р. носиоца станарског права закључен је уговор о купопродаји спорног стана 24. јуна 1992. године који је оверен (потписи) код Првог општинског суда под Ов. ... од 26.06.1992. године. По члану 9. уговора "уколико купац заостане са плаћањем три узастопне месечне отплате или четири у току године продавац има право да раскине уговор и покрене поступак реализације хипотеке, с тим што купац задржава право становања, односно коришћења стана". Купац стана је делимично испуњавала уговорне обавезе исплативши 21 рату (уговор је закључен са роком отплате од 38 и по година са 462 месечне рате с тим што је месечна рата износила 11.574,00 динара). Из признаница произилази да је последња рата за откуп стана исплаћена за фебруар 1994. године у вредности од тадашња три динара. Дана 01.04.1999. године тужилац је упутио писмо купцу да је "провером у економско-финансијском сектору утврђено да по закљученом уговору нисте уплатили ни једну рату на рачун Г..." на тај начин ви нисте испунили своју уговорну обавезу, па вас обавештавамо да се уговор о откупу стана ... сматра раскинутим". Неколико месеци касније (20. децембра 1999. године) купац стана је умрла. Њена заоставштина расправљена је оставинским решењем О.бр. ... од 07.05.2003. године. Од момента прве опомене (обавештења) тужилац се понаша пасивно и подноси тужбу 23. јуна 2004. године, пошто је 19.05.2004. године овде тужена упутила захтев за измену уговора о откупу стана. Код таквог чињеничног стања нижестепени судови сматрају да су испуњени услови из члана 127. ЗОО-а за раскид уговора без остављања дужнику накнадног рока за

испуњење, јер из понашања дужника (купца и тужене) произилази да она своју обавезу неће извршити, ни у накнадном року.

На утврђено чињенично стање неправилно је примењено материјално права када је тужбени захтев усвојен и утврђено да је раскинут уговор о откупу стана, утврђено право располагања и када је тужена обавезана да се због раскинутог уговора исели из стана.

Под условом да су постојали услови за раскид уговора (а нису), нису испуњени услови за предају стана у државину и исељење тужене, јер по члану 9. уговора о продаји у том случају "купац задржава право становања,

односно коришћења стана". Али у конкретном случају нису испуњени услови ни за раскид уговора због неисплате остатка цене.

Наиме, уговор о продаји стана закључен је у условима енормне инфлације која је постојала све до 24. јануара 1994. године. За то време је било више деноминација динара па се цена због брисања нула угасила тако да је обавеза постала неизвршива. Очигледно је да је последња признаница о уплати од 3 динара произвољна и да не одговара рати од 11.574,00 динара из уговора од 24. јуна 1992. године. Купац стана није крив за инфлацију и опадање куповне моћи новца, а поверилац (тужилац) није захтевао у вишегодишњем периоду измену уговора и валоризацију рата по члану 23. Закона о становању и усклађивање са растом цена на мало. Дописом од 01.04.1999. године купцу се не оставља примерни рок за испуњење обавезе иако је то нужно по члану 126. ЗОО-а, нити предлог за измену уговора (валоризацију рата). У конкретном случају не ради се о такозваном "фиксном уговору", јер испуњење у одређеном року у условима инфлације за период од 38 и по година, а имајући у виду циљ уговора (транзиција друштвене својине у приватну својину), указују да странке нису закључиле уговор у коме је рок битан елемент уговора. Ако је поверилац желео да раскине уговор морао је оставити дужнику примеран накнадни рок за испуњење, пошто претходно понуди анекс са новом валоризованом ратом, што у смислу члана 126. став 2. ЗОО-а и члана 23. Закона о становању није учињено. По уговору дужник није био у обавези да врши валоризацију потраживања (уговор је сачињен и презентира од стране јаче уговорне стране), па се кривица за неиспуњење уговора у погледу цене не може приписати дужнику, јер поверилац није поштовао Закон о становању.

Нису испуњени услови ни из члана 129. ЗОО-а (раскидање уговора са узастопним обавезама), јер као што је наведено из понашања дужника односно странака може се закључити да не постоје "дате околности" које упућују да уговор у будућности не би био испуњен. Наиме, вишегодишњим пасивним понашањем и непоштовањем правила о валоризацији, поверилац (тужилац) је створио утисак код друге уговорне стране (купца) да неће тражити испуњење обавезе (исплату цене), а како поверилац није захтевао измену уговора и дужник није крив за неиспуњење, то се нису стекли услови ни за једнострану, а ни за судски раскид уговора о продаји (откупу стана).

Тужена до закључења главне расправе није захтевала накнаду трошкова парничног поступка, нити је у ревизији тражила накнаду трошкова ревизијског поступка, па иако је успела у спору, Врховни касациони суд је одлучио да свака странка сноси своје трошкове.

На основу члана 407. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци пресуде.

Председник већа-судија

Предраг Трифуновић, с.р.