



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2738/2024
03.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Влада Зечевић, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Милош Тодоровић, адвокат у ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4909/22 од 06.09.2023. године, у седници одржаној 03.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4909/22 од 06.09.2023. године тако што се **ОДБИЈА** жалба тужиоца као неоснована, **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 490/22 од 22.06.2022. године у првом и трећем ставу изреке и **ОДБИЈА** захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац АА из ... да туженом ББ из ... накнади трошкове поступка по ревизији у износу од 49.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака ове пресуде.

Образложење

Други основни суд у Београду је донео пресуду П 490/22 дана 22.06.2022. године, којом је у првом ставу изреке одбио тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се раскине уговор о купопродаји непокретности ОПУ: ...-2016 од 08.01.2016. године закључен између тужиоца и туженог ББ; у другом ставу изреке констатовао да се тужба у делу којим је тужилац тражио да се обавезе да изврши повраћај преосталог дела купопродајне цене предметног стана у износу од 10.000 евра или динарску противвредност тог износа по средњем курсу НБС на дан исплате сматра повученом и у трећем ставу изреке обавезао тужиоца да туженом накнади трошкове поступка у износу од 325.214,00 динара.

Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 4909/22 од 06.09.2023. године, одлучујући о жалби тужиоца преиначио пресуду Другог основног суда у Београду П

490/22 од 22.06.2022. године у првом ставу изреке, тако што је усвојио тужбени захтев тужиоца, раскинуо уговор о купопродаји непокретности ОПУ: ...-2016 од 08.01.2016. године закључен између тужиоца и туженог, те преиначио решење о трошковима парничног поступка из трећег става изреке тако што је обавезао туженог да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ 288.250,00 динара и обавезао туженог да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 154.000,00 динара.

Против наведене правноснажне другостепене пресуде тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/2023 – др. закон) и закључио да је ревизија туженог основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка у смислу члана 374. став 1. Закона о парничном поступку на коју ревидент указује наводима да је другостепени суд пропустио да по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине, на основу резултата целокупног доказног поступка цени које ће чињенице узети као доказане. Наводима ревизије тужени указује на утврђене чињенице које су од значаја за одбијање тужбеног захтева.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу кога је донета побијана пресуда, тужилац као продавац и тужени као купац су закључили и оверили предуговор о купопродаји непокретности 21.12.2015. године, а затим 08.01.2016. године и уговор о купопродаји непокретности под бројем ОПУ: ...-2016. Предмет продаје је био трособан стан, ближе одређен у уговору, за уговорену купопродајну цену 30.000 евра, од које је тужени тужиоцу платио 25.000 евра, док је уговорено да ће преостали износ од 5.000 евра исплатити на дан овере уговора о купопродаји, а из навода тужбе и утврђених чињеница призилази закључак да је тужени тужиоцу платио и преостали део купопродајне цене. Предметни стан није предат купцу. Тужилац је туженом на име враћања дела купопродајне цене исплатио 20.000 евра, од чега 10.000 евра дана 23.04.2018. године, а 10.000 евра дана 10.09.2019. године (након тужбе у овој парници). Првобитно је тужбом поставио тужбени захтев за раскид Предуговора о купопродаји непокретности закључен под ОПУ: ...-2015, а затим је у току парнице поставио и тужбени захтев за раскид Уговора о купопродаји ОПУ: ...-2016 од 08.01.2016. године. Првостепени суд је утврдио да су се парничне странке сагласиле да ће раскинути Предуговор о купопродаји непокретности када тужилац туженом исплати преосталих 10.000 евра од исплаћене купопродајне цене стана, те да ће раскид оверити код јавног бележника.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је уговор о купопродаји непокретности већ раскинут, обострано, с тим да су странке предвиделе и обавезу да раскид овере код јавног бележника када тужилац врати преостали део купопродајне цене од 10.000 евра туженом. Првостепени суд је одбио тужбени захтев зато што је закључио да је одредбом члана 124. Закона о облигационим односима, када једна страна не испуни своју обавезу, друга овлашћена да захтева

испуњење обавезе или да раскине уговор простом вољом, а тужени не онемогућава да се раскид уговора и овери код јавног бележника.

Другостепени суд не прихвата закључак првостепеног суда да су парничне странке споразумно раскинуле уговор о купопродаји, јер је према одредби члана 4. Закона о промету непокретности јавнобележничка потврђена (солемнизована) исправа потребна и за споразум о раскиду уговора. Стога је уговор о купопродаји од 08.01.2016. године и даље на снази са свим правним последицама. Стога, уколико једна страна одбије да приступи овери исправе о споразумном раскиду, тада друга страна (у овом случају тужилац) има право да се обрати суду и да захтева да суд донесе пресуду којом ће раскинути уговор, уколико утврди да су испуњени законски услови. Другостепени суд сматра да је тужбени захтев основан јер су се парничне странке договориле да уговор раскину, што су манифестивале тиме што је тужилац вратио туженом део купопродајне цене, на шта је тужени пристао и примио новац. Из тих разлога је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

Ревизијски суд налази да је ревизија основана, јер је правноснажна другостепена пресуда донета погрешном применом материјалног права.

Према чињеничном стању кога је утврдио првостепени суд, а прихватио другостепени за правилно утврђен, странке су се споразумеле да раскину уговор о продаји непокретности и исто овере код јавног бележника, када тужилац туженом исплати преостали износ купопродајне цене од 10.000 евра од исплаћене купопродајне цене стана.

Према таквом утврђењу битне чињенице, није основан тужбени захтев. Не произилази из утврђеног чињеничног стања да тужени није испунио неку од уговорене обавезе купца из предметног уговора о продаји непокретности. Ни првостепени, ни другостепени суд одлуку о тужбеном захтеву не заснивају на таквој чињеници о неизвршењу какве уговорне обавезе на страни туженог. Тиме тужбени захтев тужиоца за раскид уговора нема основ у одредбама Закона о облигационим односима о раскидању уговора због неиспуњења.

Другостепени суд је погрешно закључио да су у конкретном случају испуњени услови да се тужилац обрати суду и да захтева да суд донесе пресуду којом ће раскинути уговор, јер тужени одбија да приступи овери исправе о споразумном раскиду уговора. Ово стога, што је воља уговорних страна, око које су се споразумели, да се уговор раскине код јавног бележника након што тужилац туженом врати преостали износ купопродајне цене коју је примио од туженог, у износу од 10.000 евра, који услов тужилац није испунио. Другим речима, када су се странке споразумеле о условима под којима ће раскинути формалан уговор о продаји непокретности, а тужилац тај услов није испунио, тада нема основа да се усвоји тужбени захтев тужиоца да суд раскине уговор о купопродаји непокретности. За такав тужбени захтев нема основа у материјалном праву.

Са ових разлога је ревизијски суд применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку, усвојио ревизију и преиначио другостепену пресуду тако што је одбио жалбу тужиоца и потврдио првостепену пресуду.

Тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове поступка по ревизији, применом одредаба члана 153, 154, 163. став 1. и 2. и члана 165. став 2. Закона о парничном поступку, тако што је обавезао тужиоца да туженом накнади трошак за састав ревизије у износу од 49.500,00 динара одмерен према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

**Председник већа-судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић