



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1191/2019
12.07.2019. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Зоране Делибашић и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у парници тужиоца Града Београда, кога заступа Градски правобранилац Града Београда, против тужених АА и ББ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Новак Филиповић, адвокат из ..., ради раскида уговора о откупу и исељења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7205/18 од 25.10.2018. године, у седници већа одржаној дана 12.07.2019. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7205/18 од 25.10.2018. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 6969/17 од 04.04.2018. године, ставом првим изреке, раскинут је уговор о откупу стана закључен између тужиоца као продавца и сада пок. ВВ из ..., као купца, под бројем ../2001 од 05.10.2001. године оверен пред Другим општинским судом у Београду дана 07.11.2001. године под Ов.бр. ../01. Ставом другим изреке, обавезане су тужене да се са свим лицима и стварима иселе из стана број .. у ул. ... број .. у ... и да тако испражњен стан предају на коришћење и располагање тужиоцу, у року од 15 дана од дана пријема одлуке. Ставом трећим изреке, обавезане су тужене да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 104.625,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема одлуке.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7205/18 од 25.10.2018. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 6969/17 од 04.04.2018. године у ставу првом и другом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио раскид предметног уговора о откупу стана, као и захтев којим је тражио да се обавезу тужене да се са свим лицима и стварима иселе из предметног стана и да тако испражњен стан предају на коришћење и располагање тужиоцу. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке првостепене пресуде тако што је обавезан тужилац да туженима на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 75.000,00 динара у року од 15 дана од дана

пријема отправка одлуке. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати износ од 22.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема отправка одлуке.

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

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14 и 87/18 - у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, сада пок. ВВ из ... је са тужиоцем дана 05.10.2001. године у својству купца закључила уговор о откупу стана оверен пред Другим општинским судом у Београду дана 07.11.2001. године под Ов.бр. ../01. Чланом 3. наведеног уговора утврђена је укупна уговорна цена стана у износу од 293.589,77 динара, док је чланом 4. уговорено да је купац дужан да цену исплати у року од 40 година почев од овере потписа код надлежног суда. Према члану 8. Уговора, уколико купац или његов наследник не плате својом кривицом три узастопне рате, цео неотплаћени дуг доспева за наплату одмах, а продавац ће износ дуга са законском затезном каматом и другим трошковима наплатити продајом предметне непокретности или на други начин у складу са законом. Чланом 9. је прописано да ако купац стана не може да отплаћује дуг, раскида се уговор о откупу стана и стиче сусвојина на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата. ВВ је преминула 2005. године, а тужене су њене рођене сестре које су решењем Првог основног суда у Београду О.бр. ../07 од 22.01.2008. године оглашене за законске наследнике, свака са по $\frac{1}{2}$ идеална дела на предметној непокретности. Тужене су у поседу предметног стана. Из дописа и извештаја тужиоца произилази да сада пок. ВВ није уплатила ниједну рату на име откупне цене предметног стана од дана закључења уговора (новембар 2001. године), нити је неко друго лице вршило уплате закључно са мајем 2015. године. Неспорно је да се тужена АА обрађала тужиоцу са захтевом за једнократну исплату предметног стана током 2008. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су се стекли услови за раскид уговора о откупу стана на основу члана 125. у вези са чланом 129. Закона о облигационим односима. Ово стога што је постојала обавеза плаћања откупне рате у одређеном року на месечном нивоу и као таква представљала је битан састојак уговора који није у року испуњен, па је уговор по самом закону раскинут, с тим да тужилац има право да захтева раскид јер се ради о уговору са узастопним обавезама, где у конкретном случају једна уговорна страна уопште није испуњавала своју обавезу.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби тужених, нашао да је одлука првостепеног суда заснована на погрешној примени материјалног права, због чега

је исту преиначио и одбио тужбени захтев тужиоца. Наиме, другостепени суд сматра да је погрешан закључак првостепеног суда да се ради о фиксном уговору код кога је рок битан елеменат уговора, већ да је циљ наведеног уговора транзиција друштвене својине у приватну својину. Тај суд сматра да се тумачењем одредаба предметног уговора о откупу не може извести закључак о томе да у случају неплаћања у року доспелости месечних отплатних рата кривицом купца или његовог наследника ранији носилац права располагања на стану као продавац стиче право на раскид уговора, већ само стиче право да целокупни дуг који тада доспева одједном наплати продајом непокретности, односно на други начин у складу са законом. Такође, сматра да ситуација регулисана чланом 9. предметног уговора (раскид уговора) се може тумачити само у вези са чланом 26. Закона о становању. За примену одредбе 9. уговора, односно раскида уговора, било је потребно доказати да купац не може да отплаћује дуг, а на тужиоцу који се позива на тај основ за раскид уговора је био терет доказивања те тврдње, што у конкретном поступку тужилац није учинио, будући да није доказао да је дошло до немогућности купца да отплаћује дуг због губитка редовних прихода. Поред наведеног, другостепени суд закључује да нису испуњени ни услови из члана 129. ЗОО (раскидање уговора са узастопним обавезама) јер се из понашања дужника не може закључити да постоје околности које упућују да уговор у будућности не би био испуњен, с обзиром да се тужена АА обраћала тужиоцу са захтевом за једнократну отплату предметног стана, док тужилац по том захтеву није поступио, већ је поводом истог извршио једнострани раскид уговора обавештењем од 29.09.2008. године.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужиоца указује на то да је у конкретном случају због погрешне примене материјалног права, чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Према схватању овог суда, питање раскида предметног уговора о откупу стана у друштвеној својини, а у вези са тим, и питање иселења тужених из стана, се може тумачити само сагласно одредби члана 9. тог уговора и одредбе члана 26. Закона о становању.

Одредбом члана 26. Закона о становању је прописано да ако купац стана из оправданих разлога не може да отплаћује дуг, због губитка редовних прихода које има он и чланови његовог породичног домаћинства који са њим станују, раскида се уговор о откупу стана и стиче сусвојина на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата, при чему ранији купац стана наставља да користи стан у својству закупца стана у друштвеној својини на неодређено време на делу стана на коме није стекао сусвојину.

Стога је за правилну примену напред наведене законске одредбе неопходно разјаснити да ли су сада пок. ВВ, односно, тужене, као њене правне следбенице, вршиле плаћања појединих рата, будући да из Обрачуна откупне цене стана за једнократну отплату од 02.08.2006. године произилази да је на дан 31.07.2006. године откупљено 12,92 % предметног стана, при чему тужилац није

оспорио да је сачинио наведени обрачун, али је у поднеску од 29.12.2017. године дао нејасно објашњење да је исти сачињен у односу на идеално посматран проценат откупљености у односу на, до датума израде Обрачуна, доспели број рата, те да је престало правно дејство истог протеком рока од 8 дана од преузимања.

У поновном поступку, другостепени суд ће отклонити указане неправилности, односно, утврдиће да ли је откупљено 12,92 % предметног стана, која чињеница је битна за правилну примену материјалног права и одлучивање о основаности жалбе тужених.

Како је укинута другостепена одлука, укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од одлуке о главној ствари.

Из изложених разлога, применом члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић