



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 724/2020
26.02.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца „АА“ ДОО за грађевинарство, производњу и услуге из ..., кога заступа пуномоћник Далибор Радовић, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ..., мал. ЖЖ и мал. ЗЗ, обоје из ..., које заступа законски заступник мајка, тужена ЕЕ, чији је пуномоћник Милан Милић, адвокат у ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3434/19 од 21.11.2019. године, у седници већа одржаној 26.02.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3434/19 од 21.11.2019. године тако што се одбија као неоснована жалба тужиоца и потврђује пресуда Основног суда у Врбасу П 1309/18 од 17.10.2018. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженима на име трошкова ревизијског поступка исплати износ од 61.600,00 динара у року од 15 дана.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врбасу П 1309/2018 од 17.10.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји закључен 01.04.2016. године број ОПУ ..., чији је предмет непокретност уписана у извод из листа непокретности број .. КО ..., парцела број .. и то земљиште под зградом – објектом површине 286 м², земљиште под зградом – објектом површине 21 м², земљиште уз зграду објекат површине 322 м², укупне површине 629 м², што у природи представља породичну стамбену зграду са помоћним објектом и двориштем у ..., у улици ... број .., између тужиоца, као купца, и тужених ББ, ИИ, ВВ, ГГ, ДД, ЈЈ и ЂЂ, као продаваца, те да се на основу пресуде у РГЗ Катастар непокретности Општине ... има извршити у листу непокретности број .. КО ..., парцела број .. и то земљиште под зградом – објектом површине 286 м², земштиште под зградом – објектом површине 21 м², земљиште уз зграду објекат површине 322 м², укупне површине 629 м², породична стамбена зграда са помоћним објектом и двориштем у ... у ул. ... број .., брисање права власништва тужиоца. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 129.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3434/19 од 21.11.2019. године преиначена је пресуда Основног суда у Врбасу П 1309/18 од 17.10.2018. године, тако што је утврђено да је раскинут уговор о купопродаји закључен дана 01.04.2016. године, Ов.бр. ОПУ ../2016, који је закључен између тужиоца, као купца и ББ, ИИ, ВВ, ГГ, ДД, ЈЈ и ЋЋ, као продаваца, чији је предмет непокретност уписана у лист непокретности број .. КО ..., кат. парцела број ... (земљиште под зградом – објектом површине 286 м², земљиште под зградом - објектом површине 21 м², земљиште уз зграду - објекат површине 322 м²), укупне површине 629 м², што у природи представља породичну стамбену зграду са помоћним објектом и двориштем у ..., ул. ... број .., те су обавезани тужени трпети да се на основу пресуде у листу непокретности број .. КО ... за наведену непокретност изврши брисање уписа права својине тужиоца, као и да тужиоцу солидарно исплате трошкове парнице у укупном износу од 66.100,00 динара (првостепеног поступка у износу од 38.300,00 динара и жалбеног поступка у износу од 27.800,00 динара) са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено преко пуномоћника изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане другостепене пресуде у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11...87/18), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је предузеће које се бави изградњом стамбених зграда а тужени су по основу наслеђа стекли право својине породичне стамбене зграде број .. која се налази на к.п. бр. ... КО ... са помоћним објектом и двориштем у ..., ул. Дана 01.04.2016. године закључен је уговор о купопродаји Ов. број ОПУ ../2016 Јавног бележника Ненада Букарице, чији је предмет наведена непокретност. У члану 7. уговорено је да тужилац ступа у посед непокретности даном овере потписа на уговору. Тужилац, који је имао намеру да купљене објекте поруши и сагради нови објекат, укњижио се као власник непокретности. Пре закључења уговора директор тужиоца је од стране туженог ЋЋ обавештен да у предметној породичној кући без правног основа станује рођака продаваца са члановима породице, те да ће се они по продаји непокретности иселити из куће. Одмах по овери потписа на уговору овлашћена лица тужиоца су отишли до непокретности како би ступили у посед којом приликом је супруг рођаке тужених који је живео у кући, рекао да они у кући живе 20 година и да не намеравају да се добровољно иселе све док се не реше породични имовински односи са продавцима. Наведена лица и поред датих обећања туженима да ће се иселити чим се породична кућа прода, нису хтели да се из исте иселе јер сматрају да имају право да је користе по основу улагања и својинских претензија. Дана 16.01.2017. године тужилац је путем пуномоћника продавцима упутио писано обавештење наводећи да је кућа узурпирана и

захтевајући од продаваца да га у року од 30 дана од пријема обавештења уведу у посед непокретности ослобођене од лица и ствари и предају кључеве, под претњом раскида уговора. Дописом од 27.01.2017. године продавци су путем пуномоћника одговорили тужиоцу да је знао да без правног основа у породичној кући живе трећа лица, да стога нису ни били у поседу непокретности, као и да је тужилац већ ступио у посед непокретности (што потврђује члан 7. уговора) због чега нису дужни да му спорну непокретност поново предају у посед, као и да не прихватају раскид уговора. По добијању обавештења тужиоца тужени су путем пуномоћника дана 27.01.2017. године поднели захтев за искључење два електрична бројила путем којих се предметна породична кућа снабдева електричном енергијом, желећи да на тај начин утичу на држаоце да се из исте иселе, али је електрична енергија поново укључена. Трећа лица и даље се налазе у породичној кући и користе је.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев сматрајући да нису испуњени услови за раскид предметног уговора о купопродаји јер су тужени испунили своју уговорну обавезу предаје непокретности даном овере потписа уговарача на уговору, што је наведено и у члану 7. уговора. По ставу тог суда, непокретна ствар се не предаје физички већ се право својине односно право располагања на непокретној ствари стиче уписом у јавне књиге. Како је тужилац имао сазнања да у поседу некретнине нису тужени већ трећа лица и пристао на закључење спорног уговора, укњижио се као власник купљене непокретности, првостепени суд сматра да са аспекта дејства уговора и права на раскид чињеница да тужилац није ушао у посед некретнине нема значаја јер он своје право на посед може остварити од сваког лица које се налази у поседу.

Преиначујући првостепену пресуду другостепени суд је оценио да је првостепени суд погрешно тумачио и применио меродавно материјално право, те је изразио мишљење да је предаја непокретности која је била предмет купопродаје била уговорна обавеза тужених коју су били дужни да изврше одмах по закључењу уговора (односно даном овере потписа уговорних страна на уговору) сходно члану 454. став 1. ЗОО и члану 7. предметног уговора. У околностима када је тужилац као купац онемогућен да преузме непокретност ослобођену од лица и ствари због противљења држалаца, другостепени суд сматра да тужилац има право избора да ли ће захтевати испуњење уговора (предају непокретности) или раскид уговора због неиспуњења. Како је тужилац туженима оставио накнадни рок од 30 дана за предају непокретности, предочавајући им да ће у противном раскинути уговор у смислу члана 126. ЗОО, а тужени ни у накнадном остављеном року нису испунили уговорну обавезу и купцу предали у посед непокретност ослобођену од лица и ствари, тада су наступиле последице из одредбе члана 125. став 3. ЗОО (најкасније подношењем тужбе у овом спору). Зато тужилац по мишљењу овог суда има правни интерес за подношење овакве тужбе и његов захтев је основан.

По оцени Врховног касационог суда, побијана пресуда је донета погрешном применом материјалног права на правилно и потпуно утврђено чињеничног стање.

Основано се у ревизији тужених наводи да је другостепени суд пошао од погрешног становишта да тужени нису испунили уговорну обавезу предаје

непокретности тужиоцу погрешно тумачећи одредбе члана 7. уговора о купопродаји који регулише ту обавезу, као и одредбе члана 125, 126 и 454. ст.1 ЗОО. Тужени, као продавци, извршили су обавезу да на тужиоца као купца, пренесу право својине и он се као власник укњижио у катастру непокретности. Имајући у виду да је тужилац пре закључења и овере предметног уговора од стране тужених био обавештен о томе да у некретности без правног основа живе трећа лица која немају стварних права на истој и да они као власници нису у непосредној државини, и да је пристао на закључење уговора о купопродаји у коме је у члану 7. јасно наведено да као купац ступа у посед непокретности даном овере уговора, не може се сматрати да тужени нису испунили уговорну обавезу предаје непокретности у смислу чл.454.ст.1 ЗОО.

Погрешан је став другостепеног суда да одсуство непосредне предаје непокретности у државину, односно одсуство увођења купца у посед, омугућава купцу да основано захтева раскид уговора. Врховни касациони суд налази да је правилно становиште првостепеног суда да та околност нема значаја на дејство уговора и да због тога купац није овлашћен да раскида уговор због неиспуњења, већ може право на посед према продавцу или трећим лицима, да оствари судским путем.

Првостепени суд је правилно оценио и основаност тужбеног захтева по основу одговорности тужених за правне недостатке, јер у смислу члана 508. став 1. ЗОО, о овом виду одговорности (заштита од евикције) може бити речи само у случају да купац није обавештен о постојању неког права трећег које искључује, умањује или ограничава његово право, што овде није случај. Тужилац је пре закључења уговора био обавештен да у некретности станују трећа лица без правног основа, па се одредба члана 9. уговора о купопродаји којом је регулисана одговорност за правне недостатке не може тумачити на другачији начин у смислу пружања правне заштите.

Врховни касациони суд прихвата правну аргументацију првостепеног суда па је на основу изложеног оценио да је ревизија тужених основана због чега је преиначио другостепену пресуду и одлучио као у изреци на основу члана 416. став 2. ЗПП.

На основу члана 153. став 1, 154, 163. став 2. и 165. став 2. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио о трошковима ревизијског поступка тако што је обавезао тужиоца да туженима накнади трошкове поступка на име састава ревизије 12.000,00 динара, који износ је увећан за по 50% за другу и сваку наредну странку с обзиром на то да је адвокат тужених заступао осам странака, на основу Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката („Службени гласник РС“, број 121/12) Тарифни број 12. и 13, као и трошкове судских такси за ревизију и одлуку по ревизији у висини од по 3.800,00 динара, према Тарифном броју 1 и Тарифном број 2. тачка 11. Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“, бр.28/94...106/2015) и опредељеном захтеву тужених.

Председник већа – судија
Бранислава Апостоловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић