



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4385/2018
17.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Катарине Манојловић Андрић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца „Best Home“ ДОО из Београда, чији је пуномоћник Татјана Раичевић адвокат из ..., против тужених АА из ..., чији је пуномоћник Томислав Ивановић адвокат из ..., ББ и ВВ, обоје из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1599/18 од 07.03.2018. године, у седници већа одржаној дана 17.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1599/18 од 07.03.2018. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог АА за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1599/18 од 07.03.2018. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 23499/15 од 16.06.2017. године тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се раскине уговор о уређивању имовинских односа закључен између тужиоца као инвеститора и тужених као корисника, оверен 19.11.2002. године пред Другим општинским судом у Београду, Ов. бр. 7220/02. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 23499/15 од 16.06.2017. године тако што је обавезан тужилац да накнади туженом АА трошкове парничног поступка у износу од 313.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени АА је поднео одговор на ревизију.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на постојање других битних повреда одредаба парничног поступка из става 2. наведеног члана, због којих се, под условима из члана 407. став 1. тачка 2. ЗПП, овај ванредни правни лек може изјавити. Наводи ревизије да је другостепени суд без одржавања расправе другачије ценио изведене доказе нису основани, јер у поступку по жалби није измењено чињенично стање утврђено у првостепеном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним и извршним решењем Извршног одбора Скупштине Града Београда од 05.07.2002. године тужиоцу је додељено на коришћење градско грађевинско земљиште - грађевинска парцела ..., односно катастарска парцела ... КО ..., ради изградње стамбено-пословног објекта у улици ... у ... у складу са Регулационим планом реконструкције блока између улица ..., ... и ..., као и зона интервенције за приступну саобраћајницу на катастарској парцели ... КО Уговором Ов. 7220/02 од 19.11.2002. године, у којем је претходно констатовано да је тужиоцу означеним решењем додељено на коришћење грађевинско земљиште ради изградње стамбено пословног објекта и зона интервенције за приступну саобраћајницу, и да је тужилац уговором о заступању од 16.10.2002. године закљученим са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП овлашћен да решава имовинскоправне односе на катастарској парцели ... КО ..., уређени су његови имовински односи са туженима. Потписници наведеног уговора споразумели су се да се тужиоцу, односно његовом властодавцу из уговора о заступању уступа предметна парцела ради изградње приступне саобраћајнице (члан 3), уз његову обавезу да туженима исплати динарску противвредност износа од 50.000 евра у року од 30 дана од дана почетка радова на изградњи стамбено пословног објекта у улици ... у ..., а у случају да то не учини у уговореном року да им, уместо исплате, припада у својину самбена јединица или пословни простор, о чему ће бити закључен анекс уговора (чланови 3-6). Странке су се сагласиле да уговор ступа на снагу даном овере потписа пред надлежним судом и да тужилац, односно његов властодавац ступа у посед парцеле када тужени пред надлежним општинским органом изјаве да су сагласни са изузимањем парцеле из њиховог поседа (члан 7). Приликом закључења уговора тужени су се представили као искључиви корисници парцеле, а тужилац није вршио провере и увид у земљишне књиге ради утврђења да ли постоје и друга лица која су корисници земљишта. Правноснажним решењем управног органа Општине Врачар од 21.11.2002. године изузет је из поседа припадајући део грађевинског земљишта - катастарске парцеле ... КО ..., на којем су носиоци права коришћења били тужени АА и покојни ГГ, за потребе тужиоца и ради привођења земљишта намени - изградње приступне саобраћајнице новопланираним објектима у улици ... и ... и блоковској гаражи унутар блока између улица ..., ..., ... и Закључком општинског органа управе од 12.09.2002. године дозвољено је извршење наведеног решења - обележавање већ формиране катастарске парцеле ... КО ... и увођење тужиоца у њен посед, и одређено да ће се исто спровести 19.09.2002. године. Решењима Министарства финансија од 30.09.2003. године и 20.10.2003. године поништени су решење од 21.11.2002. године и предмет враћен првостепеном управном органу на поновни поступак, као и закључак од 12.09.2002. године. Акт о урбанистичким условима за изградњу приступне саобраћајнице планиране подземне гараже на делу катастарске парцеле ... КО ... поништен је (по налогу урбанистичког инспектора) решењем од 14.10.2003. године, а решењем од 13.06.2006. године одлучено је да се означена парцела враћа у стање које је постојало пре спровођења поништеног закључка од

12.09.2002. године. Припадајући део градског грађевинског земљишта - катастарске парцеле 2230/2 површине 262м² на којем су сукорисници тужени АА, покојни ГГ, ДД и ЂЂ, као и део припадајућег земљишта на истој парцели на којем је сукорисник Општина Врачар, изузети су правноснажним решењем управног органа Општине Врачар од 10.02.2012. године за потребе Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београд ЈП, коју заступа тужилац. Тужени су покренули парницу за испуњење уговора закљученог са тужиоцем.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је правилном применом материјалног права преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

Тужилац је поднетом тужбом тражио раскид уговора Ов. 7220/02 од 19.11.2002. године по три основа: због неизвршења уговорних обавеза тужених, наступања промењених околности и као санкцију због правних недостатака (евикције).

Раскид уговора због неизвршења уговорних обавеза тужилац заснива на тврдњи да тужени нису доставили правноснажно решење о наслеђивању имовине покојног ГГ и да му парцелу нису предали у мирну државину.

Одредбом члана 124. Закона о облигационим односима прописано је да у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима (чланови 125-131) раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по закону.

Према одредбама означеног уговора тужени нису имали обавезу да тужиоца уведу у посед катастарске парцеле ... КО Сагласно члану 7. уговора, тужени су имали обавезу да се пред надлежним општинским органом управе сагласе да наведена парцела буде изузета из њиховог поседа и предата тужиоцу ради извођења радова. Ту обавезу тужени су испунили, што произилази из образложења решења општинског органа управе од 22.11.2002. године којим је за потребе тужиоца изузет из поседа припадајући део земљишта на којем су носиоци права коришћења били тужени АА и покојни ГГ - правни претходник тужених ББ и ВВ. Тужилац је у посед парцеле уведен у поступку административног извршења правноснажног и извршног решења о изузимању земљишта, на основу закључка управног органа од 12.09.2002. године. Тужени су, по члану 2. закљученог уговора, имали обавезу да доставе решење о наслеђивању имовине покојног ГГ, али евентуално неизвршење те обавезе не може бити разлог за раскид уговора. Наиме, ради се о неиспуњењу незнатног дела обавезе, а чланом 131. Закона о облигационим односима је прописано да се уговор не може раскинути због неиспуњења незнатног дела обавезе.

Тужилац тражи раскид уговора и због промењених околности, зато што се испоставило да поред тужених постоје и друга лица која имају право коришћења на предметној парцели.

Раскид уговора по том основу може се, у смислу члана 133. став 1. Закона о облигационим односима, тражити ако су се околности промениле након закључења уговора. Тужилац не доказује да су по закључењу уговора са туженима друга лица стекла право коришћења на земљишту намењеном за изграђу приступне саобраћајнице, и да се због тога не може остварити сврха уговора који је закључио са

туженима у оној мери да тај уговор не одговара очекивањима странака и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази такав какав је. Ставом другим наведеног члана прописано је да се раскид уговора због промењених околности не може захтевати ако је странка која се позива на те околности била дужна да у време закључења уговора исте узме у обзир, или их је могла избећи или савладати. Тужилац није вршио проверу земљишнокњижног стања пре закључења уговора којом је могао поуздано утврдити да ли су тужени једини корисници катастарске парцеле ... КО ... или поред њих то право припада и другим лицима.

Раскид уговора је санкција и због правних недостатака ствари, предвиђена чланом 510. став 2. Закона о облигационим односима. Наведена одредба се налази у делу тог закона којим је уређен уговор о купопродаји, али се сходно примењује и на друге двострано обавезне теретне уговоре. Према тој одредби, ако продавац не удовољи купчевом захтеву да у разумном року ослободи ствар од права или претензија трећег, купац може раскинути уговор ако се због тога не може остварити његова сврха. Право купца по основу правних недостатака гаси се истеком године дана од дана сазнања за постојање права трећег, односно истеком рока од шест месеци по правноснажно окончаном спору који је покренуло треће лице пре истека рока од године дана, под условом да је купац позвао продавца да се умеша у тај спор (члан 515. Закона о облигационим односима).

У конкретном случају, тужилац није доказао да је од тужених тражио да катастарску парцелу ... КО ... ослободе од права и претензија трећих лица - других сукорисника означене парцеле, чијим радњама је поништено решење о изузимању означене парцеле за потребе тужиоца, а тужбу за раскид уговора поднео је по протеку рока из члана 515. став 1. Закона о облигационим односима.

Тужичевом ревизијом, по оцени Врховног касационог суда, неосновано се оспорава правилност примењеног материјалног права.

Тврдња ревидента да међусобни односи странака нису могли бити уређени спорним уговором зато што по регулационом плану, који је и даље на снази, катастарска працела ... КО ... представља приступну саобраћајницу од општег интереса чији инвеститор може бити искључиво Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, немају утицаја на правилност другостепене пресуде. Наиме, чак и да су ти наводи тачни, уговор који је тужилац закључио био би ништав правни посао а ништави уговори се не могу раскидати. Ревизијским наводима да приступна саобраћајница није изграђена оспорава се утврђено чињенично стање, што је у овом случају дозвољено (члан 407. став 2. у вези члана 403. став 2. ЗПП), али је реч о чињеници коју тужилац истиче тек у ванредном правном леку. Осим тога, та чињеница је у супротности са чињеницом да је саобраћајница за прилаз новоформираном објекту у улици 14 децембра и гаражи унутар блока оивиченог одређеним улицама одавно изграђена и у комплетној је функцији, на којој је иначе засновано решење о одбијању захтева Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда којим је тражено да се правноснажно решење о изузимању земљишта од 10.02.2012. године огласи ништавим.

Сходно изложеном, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Трошкови туженог АА за одговор на ревизију, по оцени Врховног касационог суда, нису били нужни. Због тога је захтев овог туженог за њихову накнаду одбијен и применом члана 165. став 1. у вези члана 154. ЗПП, одлучено као у другом ставу изреке.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић