



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2143/2016
24.05.2018. година
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступају Дејан Папић и Дане Лужајић, адвокати из ..., против тужених: ББ из ..., коју заступа Александар Јаневски, адвокат из ..., ВВ и ГГ из ..., које заступа Ристо Рикић, адвокат из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., ЕЕ из ... и ЖЖ из ..., које заступа Мади Ђура, адвокат из ... и ЗЗ из ..., ради раскида уговора и дуга, одлучујући о ревизији тужених ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2028/16 од 25.08.2016. године, у седници већа одржаној дана 24.05.2018. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2028/16 од 25.08.2016. године у преиначујућем делу става првог и ставу другом изреке, у односу на тужене ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, и у наведеном делу предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 641/2014 од 10.02.2016. године одбијен је као неоснован тужбени захев којим је тражено да се одбију приговори недостатка пасивне и активне легитимације, да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји стана у изградњи од 15.10.2002. године између тужиље као купца и тужених као продаваца, да исти не производи правно дејство и да се обавезу тужени да солидарно тужиљи исплате износ од 27.500 евра са каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке за главне операције за рефинансирање увећане за осам процентних поена: на износ од 20.500 евра почев од 15.10.2002. године, на износ од 3.000 евра почев од 09.01.2003, на износ од 2.500 евра почев од 24.04.2003. године и на износ од 1.500 евра почев од 15.10.2002. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Обавезана је тужиља да туженој ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 160.500,00 динара, да туженима ГГ и ВВ накнади трошкове поступка у износу од 265.500,00 динара и да туженима ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ накнади трошкове поступка у износу од 155.625,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2028/16 од 25.08.2016. године, првостепена пресуда је делимично преиначена и тужени су обавезани да

солидарно тужили исплате износ од 27.500 евра са каматом, ближе описаном изреком првостепене пресуде, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Тужени су обавезани да солидарно накнаде трошкове поступка тужили у износу од 431.725,00 динара, док је у преосталом одбијајућем делу првостепена пресуда потврђена (став 1.изреке). Обавезани су тужени да тужили накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 33.000,00 динара (став 2. изреке) и одбијен захтев тужених ВВ и ГГ за накнаду трошкова жалбеног поступка (став 3. изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено су изјавили ревизију тужени ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ због погрешне примене материјалног права, на основу члана 404. Закона о парничном поступку, како би се размотрила питања у интересу равноправности грађана и ради уједначавања судске праксе.

Врховни касациони суд није испитивао побијану пресуду као посебну у смислу члана 404. Закона о парничном поступку, јер налази да је ревизија дозвољена као редовна на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, 72/11...55/14), који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона. Поступајући на основу члана 408. Закона о парничном поступку Врховни касациони суд налази да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању 15.07.2002. године између тужених и др. као наручилаца радова и “ИИ” из ..., чији је оснивач и директор ЈЈ, као извођача радова закључен је уговор о изградњи пословно стамбеног објекта на углу улица ... и ... у ... на основу урбанистичко техничких услова од 22.05.2002. године и урбанистичке дозволе од 17.06.2002. године, којим је регулисано да су наручиоци радова власници и инвеститори изградње, да се извођач радова обавезује да у целости изгради зграду својим радом и материјалом по сиситему „кључ у руке“ и да је по завршетку изградње у целости преда наручиоцима. Наручиоци су као инвеститори и власници зграде пренели извођачу у власништво станове, локале и гараже у новоизграђеној згради осим 645 метара стамбено пословног простора које су задржали с тим да се анексом накнадно изврши расподела станова и локала између наручилаца радова. Тужени и КК, које је све као овлашћено лице заступао ЈЛЛ и ЈЛЈ су као продавци и тужила као купац 15.10.2002. године закључили и пред судом оверили уговор о купопродаји стана у изградњи на наведеној локацији, двособног површине око 37,74м² по цени од 1.525.000,00 динара, која се исплаћује на дан овере уговора у износу од 1.067.500,00 динара, а остатак у три рате и то износ од 183.000,00 динара (3.000 евра) најкасније до 27.12.2002. године, 213.500,00 динара (3.500 евра) најкасније до 10.04.2003. године и износ од 61.000,00 динара (1.000 евра) на дан предаје кључева најкасније до 31.07.2003. године. Потписом на уговору продавци су потврдили пријем износа од 1.067.500,00 динара. У име продавца уговор су потписали ЈЛЛ и ЈЛЈ и тужила као купац. Тужени и КК су поред осталог пуномоћјем од 19.02.2002. године овластили ЈЛЛ за закључење купопродајних уговора за стамбене јединице у предметном објекту у изградњи. Тужила је агенцији „ММ“ из ... 15.10.2002. године исплатила 1.500 евра на име провизије ради посредовања у куповини предметног стана. НН у име Агенције за промет непокретности „НН“ је потврдио да је тужила као купац у овој агенцији 15.10.2002. године исплатила први део купопродајне цене од 20.500 евра.

Потврдом од 09.01.2003. године је евидентирано да је тужила у својству купца Агенцији „НН“ извршили исплату другог дела купопродајне цене од 3.000 евра, који је примио ЖЖ у име и за рачун продавца. Такође у просторијама Агенције „НН“ тужила је исплатила и трећи део уговорене цене 24.04.2003. године у износу од 2.500 евра за куповину стана, који износ је примио ЖЖ у име и за рачун продавца по усменој сагласности продавца телефоном у присуству купца.

Према пуномоћју од 17.12.2002. године ЈЛ је поред осталог био овлашћен од стране ЈЈ да за његов рачун и у његово име заступа „ИИ“ да закључује купопродајне уговоре и др. Тужила је као купац закључила и уговор 30.03.2005. године са ЈЈ за куповину локала број ... површине 13,85 м² и исплатила на руке продавца 4.225 евра у динарској противвредности. Анексом овог уговора 31.03.2005. године тужила је исплатила остатак цене по овом уговору од 2.700,00 евра чиме је локал био исплаћен у целости, а чланом 2. анекса је одређено да се регулишу обавезе купца по питању уговора од 15.10.2002. године, те да купац купује гарсоњеру од 28,89 м² уместо стана од 37,74 м², да због смањене површине уговореног стана добија локал уз доплату, да се уговор од 15.10.2002. године не поништава док се тужила не усели у свој стан од 28,89 м², а што је ЈЈ дужан да обезбеди, односно већ пушта тужилу у посед и све евентуалне дугове тужиле по уговору из 2002. године прима на себе. Тужила је 22.09.2010. године писмено изјавила туженима и ЈЛ да раскида уговор о купопродаји од 15.10.2002. године обзиром да јој стан није предат.

На основу утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев за раскид уговора од 15.10.2002. године због непотпуне пасивне легитимације тужених, јер тужбом нису обухваћени КК, који је преминуо у току поступка и ЈЛ, а који су поред тужених били уговарачи на страни продавца у уговору од 15.10.2002. године. Тужбени захтев за исплату 27.500 евра са каматом је одбијен због недостатка пасивне легитимације, јер тужени нису примили купопродајну цену већ је новац предат ЖЖ који га је проследио ЈЛ и ЈЈ, који су по оцени основног суда једини пасивно легитимисани за враћање купопродајне цене због неизвршења уговорних обавеза.

Побијаном другостепеном пресудом потврђена је наведена одлука у делу којим је одбијен захтев за раскид уговора услед непотпуне пасивне легитимације применом члана 211. Закона о парничном поступку. У преосталом делу одлука је преиначена усвајањем тужбеног захтева. Оцењено је да је рок за испуњење уговора, дан предаје кључева, а најкасније до 31.07.2003. године битан елемент уговора, који није испоштован, чиме је уговор раскинут по самом закону у складу са чланом 125. став 1. Закона о облигационим односима. Тужила је и уговором од 30.03.2005. године и анексом од 31.03.2005. године остала код захтева за испуњење обавезе из уговора од 15.10.2002. године, стан није добила у разумном року и дала је изјаву о раскиду уговора дописима од 22.09.2010. године сходно члану 125. став 3. Закона о облигационим односима услед чега, због неизвршења уговорних обавеза има право на враћање датог од тужених као солидарних дужника у складу са чланом 132. став 2. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда побијана пресуда у оспореном делу је засновна на погрешној примени члана 394. тачка 4. Закона о парничном поступку, што је било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Првостепеном пресудом су оцењени изведени писмени докази и искази сведока и странака, сваког доказа засебно и свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка утврђено чињенично стање и у побијаном делу за новчано потраживање одбијен тужби захтев, усвајањем приговора недостатка пасивне легитимације. Другостепени суд у вези новчаног потраживања не прихвата разлоге основног суда и без отварања расправе изводи паушалан закључак да однос ЖЖ, ЛЛ и ЉЉ са туженима представља њихов међусобни однос, као и њихов однос са ЈЈ који не утиче на прво тужиље на повраћај датог по основу раскида уговора и да тужиља има право на накнаду исплаћеног по основу купопродаје и дате провизије агенцији. Међутим на изнети начин због погрешне примене материјалног права нису расправљане одлучне чињенице за пресуђење. По оцени Врховног касационог суда међусобни однос наведених лица јесте од значаја за правилно пресуђење. Код неспорне чињенице да је по основу спорног уговора тужиља исплатила 27.500 евра, за доношење одлуке о враћању наведеног износа одлучне чињенице су да ли је уговор раскинут и са којих разлога, какав је био договор уговорних страна у вези начина исплате купопродајне цене, ко је примио износе цене, да ли се ради о овлашћеним лицима или је исплата накнадно одобрена. Побијана одлука међутим не садржи оцену да ли је тужиља извршила своје обавезе сагласно уговору и члану 305. Закона о облигационим односима, нити је оцењен правни значај уговора од 30.03.2005. године са анексом од 31.03.2005. године и околност да ли је тужиљи предата у посед нека друга стамбена јединица на спорној локацији. Како су међусобно односи уговорних страна и извођача-суинвеститора као и агенције за посредовање остали спорни, при чему је непобијаним делом другостепене пресуде одбијен тужбени захтев за раскид спорног уговора, другостепена пресуда је у наведеном делу морала бити укинута.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити указане неправилности и по потреби након отварања расправе поново одлучити о преосталом тужбеном захтеву за обавезивање преосталих солидарних дужника на исплату новчаног потраживања.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 415. став 1. и 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Миломир Николић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић