



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4044/22
1.6.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марија Милановић, адвокат из Београда, улица Друге српске армије бр. 9/37, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Небојша Шарац, адвокат из Београда, улица Адмирала Гепрата бр. 17, ради раскида уговора, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П бр. 5701/17 од 12.5.2022. године, у седници одржаној дана 1.6.2023. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П бр. 5701/17 од 12.5.2022. године у ставу првом, другом и четвртном изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усваја се тужбени захтев тужиоца па се раскида уговор о купопродаји непокретности закључен дана 27.3.2008. године између тужиоца и туженог оверен пред Првим општинским судом у Београду под Ов бр. 4982/08 што је тужени дужан да призна и трпи последице раскида. Ставом другим делимично се усваја тужбени захтев тужиоца па се обавезује тужени да тужиоцу врати износ од 78.000 евра са каматом коју прописује Европска централна банка на штедне улоге по виђењу почев од 30.6.2008. па до 25.12.2012. године а од 25.12.2012. године па до коначне исплате са каматом која се обрачунава на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим одбија се тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се тужени обавезе да му на досуђени износ од 78.000 евра исплати тражену камату за период од 31.5.2008. па до 30.6.2008. године. Ставом четвртим обавезује се тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 283.600,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности па до коначне исплате.

Против наведене пресуде, жалбу је благовремено изјавио тужени, побијајући је у

усвајајућем делу, из свих законских разлога како то произлази из жалбених навода. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност пресуде у побијаном делу на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку („Службени гласник РС” бр. 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 др. закон) – ЗПП-а, Апелациони суд је оценио да жалба туженог није основана.

Приликом доношења побијане пресуде није учињена ниједна од битних повреда одредаба из члана 374 став 2 тачка 1,2,3,5,7 и 9 ЗПП-а на које овај суд пази по службеној дужности нити се жалбом основано указује на постојање неке друге битне повреде која је била или могла бити од утицаја на правилност исте. Изрека првостепене пресуде је јасна, разумљива и не противречи сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који се налазе у спису. Образложење садржи јасне, потпуне и аргументоване разлоге о свим битним чињеницама, тако да се правилност и законитост пресуде са сигурношћу могу испитати, па не стоје наводи жалбе туженог о наводно почињеној битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а.

У спроведеном доказном поступку првостепени суд је утврдио да су тужилац као купац и тужени као продавац закључили дана 21.3.2008. године предуговор о купопродаји једнособног стана бр. 13 у ..., површине 38,65 м², на петом спрату зграде бр. ... у улици ..., кат. Парцела ... КО ... за купопродајну цену у износу од 78.000 евра, да је тужени након закључења предуговора писаном изјавом од 26.3.2008. године потврдио да му је на име дела купопродајне цене тужилац исплатио износ од 70.000 евра, да је наредног дана 27.3.2008. године између истих уговорних страна закључен уговор о купопродаји непокретности оверен пред бившим Првим општинским судом у Београду под Ов.бр. 4982/08 у коме је наведена купопродајна цена стана у износу од 40.000 евра за коју је тужени истог дана издао потврду да је исплаћена, да је износ од још 8.000 евра на име преосталог износа купопродајне цене и предуговора тужилац исплатио приликом предаје кључева стана 30.6.2008. године, што произлази из писаних доказа у списима предмета, као и исказа тужиоца и сведока ВВ којима је суд поклатио веру.

Чланом 4 предуговора о купопродаји поменутог стана и чланом 5. уговора тужени је као продавац гарантовао купцу овде тужиоцу да на непокретности коју му продаје нема никаквих укњижених или неукњижених терета и обавезао се да купцу пружи заштиту од евикције и да одмах о свом трошку отклони сва потраживања трећих лица поводом непокретности. Извршна вансудска хипотека по заложној изјави туженог као заложног дужника на стамбено – пословном објекту у улици ... у ком се налази спорни стан укњижена је решењем РГЗ од 22.8.2006. године односно пре закључења уговора што није било спорно међу странкама као ни то да тужилац није обавестио туженог о постојању терета на стану. Предметни стан је продат у стечајном поступку који је покренула банка у односу на фирму туженог “...” као корисника кредита, иако је кредит исплаћиван, јер није била задовољна динамиком исплате, а након што је активирала хипотеку као средство обезбеђења кредита.

Тужилац се након доношења пресуде Вишег суда у Београду II бр. 376/17 од 17.5.2017. године правноснажне дана 10.7.2017. године којим је одбијен његов тужбени

захтев за утврђење ванкњижног власништва на предметном стану добровољно иселио из стана бр. 13 у улици ... у ... дана 19.7.2017. године и исти предао заложном повериоцу "Unicredit" банци те је као власник истог у Регистар катастра непокретности сада уписан ГГ.

Према разлозима првостепеног суда, имајући у виду да тужени није испунио преузету уговорну обавезу јер је тужиоцу продао и предао непокретност оптерећену хипотеком која је уписана у катастару непокретности на целом стамбено – пословном објекту у улици ...у ... у току 2006. године тј. пре закључења уговора о купопродаји од 27.3.2008. године овереним пред Првим општинским судом у Београду под Ов. бр. 4982/08, не обавештавајући га о уписаној хипотеци коју је банка активирала према кориснику кредита фирми у власништву туженог "...", након чега је непокретност потом продата у стечајном поступку, првостепени суд је оценио да су у конкретном случају испуњени услови за раскид спорног уговора о купопродаји непокретности због делимичног неизвршења уговорне обавезе од стране туженог у смислу цитиране одредбе члана 124 ЗОО, те применио члан 132 став 2 и 5 ЗОО-а за враћање датог, као последице раскида уговора, обавезавши туженог да тужиоцу врати примљени износ на име купопродајне цене од 78.000 евра у динарској противвредности са траженом каматом почев од 30.6.2008. године, као дана када је доспело потраживање тужиоца, обзиром да је тада тужени као продавац потврдио да му је тужилац као купац исплатио купопродајну цену у целости, па до коначне исплате.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП-а. Жалбеним наводима туженог нису доведени у сумњу законитост и правилност првостепене пресуде. Иако тужени у жалби наводи да пресуду добија из свих разлога предвиђених чланом 373. став 1. ЗПП-а, он у ствари жалбеним наводима оспорава утврђено чињенично стање и излаже своје виђење веродостојности изведених доказа и правилности утврђења битних чињеница.

Нису основани жалбени наводи туженог којима се врши анализа исказа сведока и осталих изведених доказа и на свој начин интерпретира чињенично стање у погледу испуњености услова за основаност постављеног тужбеног захтева. Првостепени суд је правилно применио одредбу члана 8. ЗПП-а, којом је прописано да суд по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка одлучује које ће чињенице узети као доказане. Овом одредбом установљено је начело слободне оцене доказа које подразумева одсуство законом утврђених правила о избору доказа и њиховом рангирању према доказној снази и суду препуштено да изврши њихову савесну и брижљиву оцену и да према специфичностима конкретног случаја и резултатима конкретног истраживања, слободно и без формалних ограничења цени изведене доказе и формира своје уверење о доказаним, односно недоказаним чињеницама.

Иако се основано жалбом указује да се сагласно члану 515 став 1 Закона о облигационим односима – ЗОО (Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Службени лист СРЈ", бр. 31/93, (Уредба - за време ратног стања: 22/99, 23/99, 35/99,

44/99), "Службени гласник РС", бр. 18/20) право купца по основу правних недостатка гаси истеком године дана од сазнања за постојање права трећег, као и да његовим пропуштањем престаје право купца да по основу одговорности продавца за правне недостатке тражи накнаду штете, тужбени захтев тужиоца је основан из следећих разлога.

У конкретном случају основаност тужбеног захтева тужиоца произлази из одредби члана 137 став 1 и 214 ЗОО у вези члана 192 став 4 ЗПП-а, те је правилан закључак првостепеног суда да је тужени у обавези да тужиоцу исплати динарску противвредност износа од 78.000 евра са законском затезном каматом од дана када је тужилац тај износ исплатио туженом као продавцу.

Одредбом члана 137 став 1 ЗОО прописано је да, када је испуњење обавезе једне стране у двостраном уговору постало немогуће због догађаја за које није одговорна ни једна ни друга страна, гаси се и обавеза друге стране, а ако је ова нешто испунила од своје обавезе може захтевати враћање по правилима о враћању стеченог без основа.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да тужилац у моменту закључења купопродајног уговора није знао за могућност да непокретност која је предмет купопродајног уговора може бити одузета, односно продата у стечајном поступку, због чега у време закључења уговора у односу на њега непокретност није имала правне недостатке. Сазнање за постојање стечајног и извршног поступка према другом правном субјекту (правном лицу чији је оснивач био тужени), а не овде туженом, као продавцу (физичком лицу) не значи да ствар има недостатке које би оправдавали захтев за заштиту од евикције од овде туженог, већ је тужилац то сазнање могао имати тек када му је стигла тужба за иселење у поступку П бр. 15511/15 пред Првим основним судом у Београду покренутом од стране "...” d.o.o. Из ..., који је своје право стекао на основу уговора о купопродаји непокретности који је закључен у поступку хипотекарне продаје са "Unicredit bank Srbija" а.д. Београд, у стечајном поступку отвореном над предузећем овде туженог, односно тек правноснажним окончањем поступка који се спровео ради утврђења права ванкњижног власништва на предметном стану дана 10.7.2017. године, а тужилац је тужбу у овом поступку поднео дана 9.10.2017.године у ком је истакао и захтев за раскид уговора.

Из исказа туженог у делу у коме му је првостепени суд поклатио веру, несумњиво произлази да је продаја предметног стана била догађај који тужени у време закључења уговора о продаји дана 27.3.2008 није могао предвидети нити је за тај догађај који се десио 2012. године могао бити одговоран у моменту закључења уговора. Ово јер је утврђено да је (иако му је било познато да је хипотека на целом објекту у коме се налазио и стан који је продао тужиоцу заснована 19.6.2006. године) са банком "ХВБ" све било регулисано, али да је след непредвиђених догађаја био такав да је "ХВБ банка" продата "Unicredit bank" која је из разлога што је била незадовољна договореном динамиком враћања новца покренула стечајни поступак над фирмом туженог "...” који је завршен 2013. године, а у току ког поступка је 2012.године продат предметни стан.

Како је суд на основу члана 192 став 4 ЗПП-а властан да пружи тужиоцу заштиту у оквиру постављеног тужбеног захтева у оном обиму, у коме је то, с обзиром на чињеничне наводе омогућено прописима материјалног права, то му се, и ако је тужилац

тражио одређени износ по основу евикције, тај износ може досудити и по основу стеченог без основа у смислу члана 214 ЗОО-а.

Обзиром да тужилац као купац, са изложених разлога, има право на раскид уговора о продаји и враћање датог – исплаћене цене по правилима о враћању стеченог без основа, то је тужени у обавези да тужиоцу врати уплаћени износ на име стеченог без основа са каматом од дана стицања, као несавесни стицалац, применом одредбе члана 214 ЗОО-а, јер без обзира на чињеницу да није одговоран за продају банке са којом је постигао договор о начину отплате кредита и покретање стечајног поступка од стране друге банке, његова несавесност произлази из чињенице да му је било познато постојање хипотеке на објекту у коме се налазио и стан тужиоца, а о чему тужиоца у поступку купопродаје није обавестио.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а посебно не образлаже, јер нису од утицаја на доношење другачије одлуке.

Разлози другостепеног суда су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у циљу давања образложене одлуке и права на правично суђење сагласно чл. 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода (Сл. лист СЦГ – међународни уговори“, бр. 9/03, 5/05 и 7/05 – испр.и „Службени гласник РС – Међународни уговори 12/10) - пресуда ЕСЈП од 27.септембра 2001.године, Hirvisaari v. Finland (49684/99, § 30-33).

Обзиром на исход спора и постигнути успех странака, потврђена је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу четвртог изреке ожалбене пресуде, који су тужиоцу досуђени и одмерени правилном применом одредбе чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП-а, као и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећих у време доношења одлуке, те Таксене тарифе, као саставног дела Закона о судским таксама, важеће у време настанка таксене обавезе.

Са свега изложеног, применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом изреке пресуде.

Како жалилац није успео у другостепеном поступку, на основу члана 165 у вези члана 153 ЗПП-а, одлучено је као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић