

МАТЕРИЈАЛНИ НЕДОСТАТАК КУПЉЕНЕ СТВАРИ

Да би се применио члан 488 ЗОО, који између осталог предвиђа и право купца да захтева снижење цене у случају материјалних недостатака купљене ствари, потребно је у парници доказати само постојање скривених недостатака куће које није било могуће открити уобичајеним прегледом, а потом и чињеницу да је о постојању таквог недостатка купац уредно и благовремено обавестио продавца, и то у роковима предвиђеним чланом 482 ЗОО, те да је након обавештавања захтевао од продавца сагласност за измену уговора снижењем купопродајне цене.

Из образложења: Основ тужбеног захтева тужиле је дуг по основу неисплаћеног дела уговорене купопродајне цене за продату кућу. У току поступка је неспорно утврђено да је између тужиле и тужене, као продавца и купца, стварно уговорена купопродајна цена од 36.000 евра, и да је тужилци исплаћено 30.000 евра на име купопродајне цене, док јој преостали део од 6.000 евра није исплаћен до закључења главне расправе. У току првостепеног поступка тужена је тврдила да предметна кућа није саграђена у целости од чврстог материјала те да је у том смислу доведена у заблуду. Првостепени суд није прихватио наводе тужене, те је усвојио тужбени захтев тужиле обавезујући тужену да исплати дугови износ дела купопродајне цене. Другостепени суд налази да је правилан став првостепеног суда те не прихвата жалбено оспоравање тужене да продата кућа тужиле није изграђена у целости од чврстог материјала и да је тужена у купопродајним преговорима доведена у заблуду у погледу квалитета материјала од којег је купљена кућа саграђена, о чему је стекла сазнање у току реновирања куће, будући да тужена у току поступка није доказала ове своје тврдње. Наиме, да би се применио члан 488 ЗОО, који између осталог предвиђа и право купца да захтева снижење цене у случају материјалних недостатака купљене ствари, потребно је да је тужена као купац, сходно правилу о терету доказивања из члана 223 став 2 ЗПП, у току поступка најпре доказала само постојање скривених недостатака куће које није било могуће открити уобичајеним прегледом, који је њен брат извршио приликом преузимања поседа куће. Такође, у случају доказаности постојања скривених недостатака, тужена је морала да докаже да је о постојању таквог недостатка уредно и благовремено обавестила тужилу као продавца, и то у роковима предвиђеним чланом 482 ЗОО, те да је након обавештавања захтевала од тужиле сагласност за измену уговора снижењем купопродајне цене. Такође, тужена је као купац могла да се позове на доказани скривени недостатак и оствари своја права у вези са тим и према члану 485 ЗОО, да је успела да докаже своју тврдњу о несавесности тужиле као продавца, одн. да је доказала да је чињеница недостатка тврдог материјала куће била позната тужилци као продавцу или да јој није могла остати непозната у моменту купопродаје, како то тврди жалбом. Како тужена није доказала ништа од наведених чињеница и околности, почевши од примарне релевантне чињенице самог постојања скривеног материјалног недостатка, нити је као купац поступила у складу са дужностима прописаним Законом о облигационим односима да би остварила право на снижење купопродајне цене, које је предвиђено чланом 488 став 1 тачка 2 ЗОО, у случају кад тужена није остварила право на снижење цене, првостепени суд је правилно закључио да ризик пропасти ствари сноси купац, па је сагласно томе правилно обавезао тужену, као купца означеног у уговору, да тужилци исплати преостали уговорени, а неисплаћени део купопродајне цене у износу од 6.000 евра.

(пресуда Основног суда у Сомбору П 525/10 од 19.08.2010. год. и пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 201/11 од 25.04.2012. год.)