



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1859/2015
14.04.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божидара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АД А. – Ф., у ликвидацији, чији су пуномоћници Љ.А. и С.С., адвокати из Н.С., против туженог АД Ј.п.из Ј., чији је пуномоћник С.Ж., адвокат из Б., ради раскида уговора и исплате по тужби и утврђења права својине по противтужби, одлучујући о ревизијама парничних странака изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1425/14 од 19.06.2014. године, у седници одржаној 14.04.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1425/14 од 19.06.2014. године, тако што се одбија евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да му плати 137.511,53 евра у динарској противвредности по најповољнијем курсу по ком пословне банке у месту плаћања откупљују страну валуту, са домицилном каматом у динарској противвредности и то на 268.949,17 ДЕМ почев од 28.04.2000. године па до 01.01.2002. године, а на 137.511,53 евра почев од 01.01.2002. године до исплате.

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1425/14 од 19.06.2014. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 271/10 од 25.02.2011. године одбијен је примарни тужбени захтев којим је тужилац тражио да се раскине уговор о купопродаји непокретности закључен 22.09.1997. године, између тужиоца, као продавца и туженог као купца, те да се обавезе тужени да му преда у посед слободну од лица и ствари непокретност уписану у ЗКУЛ ..., КО Н.С. ..., саграђену на парцели ... и ..., у укупној површини од 28 ари и то зграда са пословним просторијама у површини од 8 ари и 43 м² и двориште у површини од 19 ари и 57 м², те да се обавезе тужени да му на име накнаде штете због неоснованог обогаћења плати 66.557.094,00 динара са законском каматом почев

од 01.06.2010. године до исплате. Евентуални тужбени захтев тужиоца је усвојен, па је обавезан тужени да плати тужиоцу 137.511,53 евра у динарској противвредности по најповољнијем курсу по ком пословне банке у месту плаћања откупљују страну валуту, са домицилном каматом у динарској противвредности и то на 268.949,17 ДЕМ почев од 28.04.2000. године па до 01.01.2002. године, а на 137.511,53 евра почев од 01.01.2002. године до исплате. Усвојен је противтужбени захтев, па је утврђено да је тужени стекао право својине на непокретности која је била предмет уговора о купопродаји (ближе описан овим ставом изреке), што је тужилац дужан признати и дозволити туженом земљишно књижни упис, а да ће у противном ова пресуда служити као основ за укњижбу, па је обавезан тужилац да се са свим лицима и стварима исели из свих пословних и помоћних просторија које се налазе у Н.С., у улици ... број ..., на парцели број ..., те да са наведене парцеле уклони киоск и цистерну, а да од осталог дела дворишта огради стан који у делу предметне непокретности користи његов ранији чувар и обезбеди му санитарне просторије, тако да исти нема право коришћења осталог дела дворишта и објекта у њему, а да судским путем исели лица из наведеног стана. Првостепеном одлуком одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка, с тим што је обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове вештачења у висини од 24.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1425/14 од 19.06.2014. године, укинута је првостепена пресуда у делу којим је одбијен примарни тужбени захтев за раскид уговора о купопродаји непокретности од 22.09.1997. године, у делу којим је одбијен примарни тужбени захтев за исплату стеченог без основа у висини од 21.589.062,45 динара са законском затезном каматом почев од 01.06.2010. године до коначне исплате, у делу којим је усвојен противтужбени захтев и у делу одлуке о трошковима парничног поступка, па је пресуђено тако што је: одбијен примарни тужбени захтев којим је тужилац тражио да се раскине уговор о купопродаји непокретности закључен 22.09.1997. године између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, те да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед слободну од лица и ствари непокретност уписану у ЗКУЛ бр..., КО Н. С. ..., саграђено на парцели ... и ..., у укупној површини од 28 ари и то зграду са пословним просторијама у површини од 8 ари и 43 м² и двориште површине 19 ари и 57 м², као и да му на име стеченог без основа исплати 21.589.062,45 динара са законском затезном каматом почев од 01.06.2010. године до коначне исплате; усвојен је евентуални тужбени захтев па је обавезан тужени да плати тужиоцу 137.511,50 евра у динарској противвредности по најповољнијем курсу по ком пословне банке у месту плаћања откупљују страну валуту са домицилном каматом у динарској противвредности и то на 268.949,17 ДЕМ почев од 28.04.2000. године до 01.01.2002. године, а на 137.511,53 евра почев од 01.01.2002. године па до исплате; усвојен је противтужбени захтев и утврђено да је тужени стекао право својине на напред наведеној непокретности и то на катастарској парцели и згради са пословним просторијама (у површинама и са катастарским ознакама ближе означеним овим ставом изреке), а на основу уговора закљученог 22.09.1997. године између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, што је тужилац дужан признати и дозволити туженом земљишно књижни упис, а да ће у супротном ова пресуда служити као основ за укњижбу; обавезан је тужилац да се са свим лицима и стварима исели из свих пословних и помоћних просторија које се налазе у Н.С. у улици ... број ..., на парцели број ..., као и да са наведене парцеле уклони киоск и цистерну; обавезан је тужилац и да по основу испуњења

члана 5. Уговора о купопродаји непокретности, огради стан који у делу предметне непокретности користи његов ранији чувар, а од осталог дела дворишта и обезбеди му санитарне просторије, тако да исти нема права коришћења осталог дела дворишта и објеката у њему, као и да судским путем исели лице из наведеног стана. Истом пресудом одређено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка, а одбијен је захтев парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правснажне пресуде донесене у другом степену, обе парничне странке су изјавиле ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. истог Закона, па је нашао да је ревизија туженог основана, а ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијама парничних странака се не указује на друге повреде поступка због којих се она може изјавити, применом члана 398. став 1. ЗПП.

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, парничне странке су 11.03.1997. године закључиле Уговор о закупу пословних просторија на период од две године и то почев од 01.05.1997. године, по ком уговору тужилац даје туженом у закуп непокретност – пословну просторију која се налази у улици ... број ... у Н.С., површине 843 м² са припадајућим земљиштем у површини од 19,57 ари, а која је у земљишним књигама уписана на кп. бр. ..., КО Н.С., као власништво закуподавца. Закупнина је уговорена у висини од 5.000 ДЕМ месечно, у динарској противвредности по курсу НБЈ на дан исплате. Истим уговором парничне странке предвиделе су могућност куповине ових непокретности до истека једне године од почетка закупа, па су у складу са тим 22.09.1997. године закључиле уговор о купопродаји ових непокретности и то за купопродајну цену од 2.310.000,00 динара, што представља противвредност 700.000 ДЕМ по курсу НБЈ од 3,30 динара за 1 ДЕМ у моменту закључења уговора. Уговором о купопродаји утврђена је динамика плаћања купопродајне цене и то почев од 30.09.1997. године закључно са 31.12.1999. године, на тај начин што ће од 30.09.1997. до краја 1997. године тужени сваког последњег дана у месецу плаћати по 254.000,00 динара, а од јануара 1998. године до исплате последњег obroка по 191.000,00 динара и то последњег дана у кварталу. Чланом 3. Уговора, парничне странке као уговорне стране су се сагласиле да уколико до коначне исплате купопродајне цене дође до промене курса динара у односу на курс немачке марке, да ће купац продавцу платити износ сваке рате према курсу динара у односу на ДЕМ, рачунајући по курсу НБЈ у моменту исплате сваке појединачне рате. Овим уговором одређено је да купац ступа у државину непокретности која је предмет купопродаје, одмах по закључењу уговора, али истим се и продавац обавезао да стан, који у делу предметне непокретности користи његов чувар, огради од осталог дела дворишта и обезбеди му санитарне просторије тако да исти нема право коришћења осталог дела дворишта и објекта у

њему, да покрене спор ради иселјења овог лица из стана до коначне отплате уговорене цене, као и да ће киоск и цистерну, чији је власник, а који се налазе у дворишту, користити само док купцу то не буде сметало, а да ће по исплати целокупне купопродајне цене купцу издати дозволу подобну за упис власништва на овим непокретностима. На дан закључења уговора о купопродаји, вредност динара у односу на немачку марку, према курсу НБЈ, износила је 3,3 динара за 1 ДЕМ, док је истога дана тржишни курс износио 3,70 динара за 1 ДЕМ, колико је износио до 13.08.1997. године. До промене курса НБЈ дошло је 01.04.1998. године и то 6,00 динара за 1 ДЕМ, па је за рате доспеле након 01.04.1998. године тужилац, као продавац, испостављао туженом, као купцу, рачуне по промењеном курсу у складу са уговором. Укупно задужење туженог утврђено на овај начин износило је 3.420.272,75 динара, док је тужени тужиоцу уплатио 3.461.214,46 динара, што значи да је био у претплати за 40.941,71 динар. Законска затезна камата, од доспећа за исплату па до дана уплате сваке рате појединачно, обрачуната на дан последње уплате – 28.04.2000. године износи 320.405,37 динара. Тужени је на име плаћања законске затезне камате, 09.05.2001. године уплатио на рачун тужиоца још 438.638,41 динар.

Судови су утврдили и да уколико се извршене уплате од стране туженог рачунају по тржишном курсу немачке марке за 1 динар, извршеним уплатама тужени је у том случају платио тужиоцу укупно 416.622,41 ДЕМ, па имајући у виду уговорену купопродајну цену од 700.000,00 ДЕМ, произилази да је мање плаћено 283.377,59 ДЕМ. Када се од наведеног износа одузме и уплата од 438.638,41 динар, који је тужени платио на име обрачунате затезне камате за кашњење у плаћању, што представља динарску противвредност 14.428,42 ДЕМ (по тржишном курсу), произилази да је тужени мање платио тужиоцу 268.949,17 ДЕМ, што представља противвредност 137.511,53 евра или 38,42% од укупно уговорене цене, а све такође обрачунато на дан извршене последње уплате – 28.04.2000. године. У поступку је утврђено и да је тужени ступио у посед купљене непокретности, те се у поседу исте налази и даље, али је утврђено и да тужилац није извршио своју уговорну обавезу (чинидбу) преузету чланом 5. и 7. закљученог уговора.

Код овако утврђеног чињеничног стања, Врховни касациони суд налази да је побијаном одлуком правилно примењено материјално право када је одбијен захтев тужиоца за раскид уговора о купопродаји непокретности, закљученог између парничних странака 22.09.1997. године, уз обавезу туженог да му врати у посед наведену непокретност, као и захтев тужиоца да се обавезе тужени да му на име стеченог без основа плати 21.589.062,45 динара (због некоришћења пословног простора). Правилно је усвојен противтужбени захтев којим је тужени тражио да се утврди да је по основу закљученог уговора о купопродаји постао власник наведене непокретности, а тужени обавезан да изврши своје обавезе преузете закљученим уговором (чинидбе ближе описане изреком побијане пресуде). Међутим, ревизијом туженог се основано указује на погрешну примену материјалног права у делу којом је другостепени суд усвојио евентуални тужбени захтев и обавезао га да плати тужиоцу 137.511,53 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом, на име мање плаћене купопродајне цене предметне непокретности.

Наиме, претпоставке за раскид уговора утврђене су одредбом члана 133. Закона о облигационим односима, по којима се овакав захтев може поставити ако су после закључења уговора наступиле околности које отежавају испуњење обавезе једне стране или ако се због њих не може остварити сврха уговора, и то у тој мери да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна, те би било неправично одржати га на снази такав какав је (став 1. овог члана). При том, раскид уговора не може се захтевати ако је страна која се позива на промењене околности била дужна да у време закључења уговора узме у обзир те околности или их је могла избећи или савладати (став 2. истог члана).

У тренутку закључења уговора о купопродаји, односно 22.09.1997. године, већ је постојала разлика између курса НБЈ и тржишног курса немачке марке, јер је курс НБЈ износио 3,30 динара за 1 ДЕМ, а тржишни курс 3,70 динара за 1 ДЕМ. Ова чињеница је тужиоцу била позната или му је морала бити позната у моменту закључења уговора, али је и поред наведене разлике у курсу, уговорена цена према курсу НБЈ у односу на немачку марку. При том, након 01.04.1998. године, када је дошло до промене курса НБЈ (одређивањем вредности од 6,00 динара за 1 ДЕМ), тужилац је, за доспеле рате, испостављао туженом рачуне, којима је висину доспеле рате ускладио са промењеним кусом НБЈ, поштујући одредбе закљученог уговора.

Имајући ово у виду, Врховни касациони суд налази да другостепени суд основано закључује да у конкретном случају нису након закључења уговора наступиле промењене околности за које тужилац, који захтева раскид овог уговора, није знао у моменту његовог закључења, а посебно се не ради о промењеним околностима у тој мери да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна или би било неправедно одржати га на снази. Раскид уговора посебно не може тужилац захтевати, с обзиром да је за промену званичног курса НБЈ и разлику овог у односу на тржишни курс немачке марке, имао сазнање и то како у моменту закључења уговора, тако и у току његовог извршења, при чему је након промене званичног курса – 01.04.1998. године, сам испостављао туженом рачуне за плаћање доспелих рата, за које је обрачун вршио према курсу НБЈ, иако је знао (или је морао знати) да постоји разлика овог у односу на тржишни курс. Из наведеног произилази да нису испуњени услови за раскид уговора прописани одредбом члана 133. Закона о облигационим односима, па је правилно тужбени захтев у овом делу одбијен као неоснован.

Тужени је у посед предметне непокретности ступио одмах по закључењу уговора, како је то међу парничним странкама и уговорено, одредбом члана 4. уговора о купопродаји. С обзиром да је одбијен тужбени захтев за раскид уговора, што значи да и даље производи правно дејство, то се тужени не налази у поседу ових непокретности без правног основа, што и тужбени захтев за накнаду измакле користи, у висини закупнине ових непокретности (од 21.589.062,45 динара), чини неоснованим, па је као такав правилно одбијен побијаном одлуком.

Међутим, Врховни касациони суд налази да се основано ревизијом туженог указује да је о евентуалном тужбеном захтеву одлучено уз погрешну примену материјалног права.

Наиме, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји 22.09.1997. године, којим је уговорена купопродајна цена непокретности која је

била предмет уговора и то у висини од 2.310.000,00 динара што представља динарску противвредност 700.000 ДЕМ по курсу НБЈ у моменту закључења уговора. Уколико до коначне исплате купопродајне цене дође до промене курса у односу на немачку марку, парничне странке, као уговорне стране, су се споразумеле да ће купац платити износ сваке рате према курсу НБЈ у моменту исплате (сваке појединачне рате). Након 01.04.1998. године, када је дошло до промене овог курса, тужени, као продавац, достављао је туженом рачуне којима је сам вршио обрачун висине рате и то не по тржишном, већ по промењеном курсу НБЈ. Укупно задужење туженог по наведеним рачунима износило је 3.420.272,75 динара, а тужени је извршеним уплатама тужиоцу платио укупно 3.461.214,46 динара, што значи 40.941,71 динар више од износа рачуна којима га је тужилац дужио. Поред наведеног, а због плаћања доспелих рата са доцњом, 09.05.2001. године тужени је платио тужиоцу и 438.638,41 динар, при чему су судови утврдили да обрачуната затезна камата за период доцње са плаћањем сваке рате појединачно и то до последње уплате (28.04.2000. године), износи 320.405,37 динара. Имајући у виду да је тужени у свему поступао у складу са одредбама уговора, да је уплате вршио према рачунима које му је тужилац испостављао (а којима је тужилац одређивао висину рате у складу са променом курса динара у односу на немачку марку), те да је за доцњу са плаћањем рата платио и камату у већем износу од оног који је утврђен пред нижестепеним судовима, Врховни касациони суд налази да је тужени своју уговорну обавезу, која се односи на исплату купопродајне цене, извршио у целисти.

Погрешно другостепени суд закључује да је обавезу туженог и висину купопродајне цене требало утврдити према тржишној вредности курса немачке марке. Наиме, применом члана 10. ЗОО, странке су у облигационим односима слободне да своје односе уреде по сопственој вољи. У складу с тим, у конкретном случају вредност непокретности у немачким маркама утврђена је према курсу НБЈ на дан закључења уговора, а странке су постигле сагласност да се и у случају промене курса - висина рате утврђује према промењеном курсу НБЈ, а не према тржишном курсу. Из наведеног произилази да су парничне странке, иако су знале да постоји разлика између званичног курса НБЈ и тржишног курса немачке марке, вредност утврдиле према курсу НБЈ, те су обе уговорне стране и поступале у складу са наведеним одредбама уговора, с обзиром да је и сам тужилац након промене курса НБЈ, туженом испостављао рачуне у складу са званичним а не тржишним курсом. Имајући у виду да је на овај начин тужени своју обавезу преузету уговором о купопродаји испунио на начин на који је то утврђено одредбама овог уговора, као и у висини предвиђеној уговором, то не постоји обавеза туженог да тужиоцу плати и износ који се потражује евентуалним тужбеним захтевом, а који представља разлику у цени између вредности утврђене према курсу НБЈ и вредности утврђене према тржишном курсу немачке марке.

Код напред утврђеног чињеничног стања, не може се говорити о нарушавању начела једнаке вредности узајамних давања из члана 15. став 1. Закона о облигационим односима, како то налази другостепени суд, с обзиром да у конкретном случају није утврђивана тржишна вредност непокретности која је била предмет уговора о купопродаји, већ се ради о уговореној цени коју је одредио сам тужилац, као продавац, а који је одредио и курс по коме ће се вршити прерачун појединачних рата за исплату купопродајне цене, што значи да је то

7.

била слободна воља тужиоца, као продавца, са којом се тужени сагласио и своју обавезу преузету уговором испунио у целости.

Тужилац се закљученим уговором о купопродаји обавезао да са парцеле на којој се налази предметна непокретност уклони киоск и цистерну, чији је он власник, а који се налазе у дворишту а да може да их користи само док то купцу – туженом не буде сметало, те да ће стан који у делу дворишта користи његов чувар, оградити од осталог дела дворишта и обезбедити му санитарне просторије, као и да ће покренути спор ради исељења овог лица из стана до коначне отплате уговорене цене. Како према утврђеном чињеничном стању он то није учинио, то је правилно побијаном одлуком усвојен противтужбени захтев у овом делу и тужени обавезан да изврши овај део своје уговорне обавезе.

Приликом одлучивања, Врховни касациони суд није ценио наводе ревизије којима тужилац оспорава утврђено чињенично стање, с обзиром да се ревизија из тих разлога не може изјавити (члан 398. став 2. ЗПП).

На основу изнетог, а применом одредбе члана 405. став 1. и 407. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Поповић,с.р.**