



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1063/2017
26.09.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Звездане Лутовац и Јелене Боровац, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Загорчић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Бранибор Јовичић, адвокат из ..., ради исплате по тужби и утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 415/17 од 22.02.2017. године, у седници одржаној 26.09.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 415/17 од 22.02.2017. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 415/17 од 22.02.2017. године, жалба туженог-противтужиоца је делимично усвојена, а делимично одбијена и првостепена пресуда преиначена у усвајајућем делу за тужбени захтев и у делу одлуке о трошковима поступка, тако што је одбијен тужбени захтев да се тужени обавезе да тужиоцу исплати 20.000 евра са каматом у висини прописаној Законом о затезној камати почев од 17.01.2014. године до исплате све у динарском противвредности по средњем курсу НБС и одређено да свака странка сноси своје трошкове првостепеног поступка; потврђена у одбијајућем делу за противтужбени захтев и обавезан тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу плати 76.861,00 динара на име трошкова поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену тужилац је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је био закупац локала у ... у ... улици у својини ВВ. У току октобра 2012. године парничне странке су се договориле да тужилац од туженог купи пекарске машине, опрему и башту испред локала и сам посао за износ од 70.000 евра, а тужени тужиоцу омогући закуп наведеног локала у

трајању од најмање пет година. Тужени је тужиоцу предао кључеве локала, а тужилац туженом исплатио 70.000 евра. Тужилац је у својству закупца са пуномоћником власника непокретности закључио уговор о закупу локала за обављање пекарске делатности на период од три године и шест месеци почев од 01.11.2012. године и уговореним правом пречег закупа у корист тужиоца по истеку наведеног периода као и правом прече куповине. Између тужиоца и туженог је договорено да ће тужени обештетити тужиоца у случају да дође до отказа уговора о закупу пре истека уговореног периода од пет година, тако што ће му исплатити износ од 20.000 евра. На основу овог договора сачињена је изјава од 30.10.2012. године којом је тужени изјавио да преузима на себе обавезу да тужиоцу исплати 20.000 евра у случају да тужилац добије отказ као закупца у закупљеном локалу пре 01.11.2017. године од стране власника локала тадашњег или будућег, а да је при том тужилац у потпуности поштовао уговор о закупу локала закључен 25.10.2012. године. Изјава је оверена пред Градском управом Града Суботице 06.11.2012. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључујући да тужилац у почетку није добро пословао да би касније периодично пословао и добро и лоше у наведеном локалу, да је власник наведеног локала ВВ 28.06.2013. године закључила уговор са ГГ поводом хипотеке на наведеном локалу којим су се споразумели да ГГ неће мењати закупца локала према уговору о закупу које је закључио са ВВ. Као нови власник локала обавестио је тужиоца да може да остане у локалу као закупца док он не покрене сопствени посао или не прода локал, а затим му је 25.11.2013. године отказао уговор о закупу и тражио од тужиоца да до 09.12.2013. године напусти локал. У писменом отказу наведено је да ГГ даје отказ из разлога што у локалу намерава да покрене сопствени бизнис. Тужилац је напустио локал 06.12.2013. године. Због околности да је тужилац морао да преда локал и да није сам проузроковао отказ уговора о закупу, првостепени суд је усвојио тужбени захтев на основу оверене изјаве туженог, налазећи да је остварен услов под којим је тужени преузео обавезу према тужиоцу.

Супротно, по оцени другостепеног суда, нису били испуњени услови за отказ уговора о закупу, јер нови власник простора није могао захтевати од закупца, овде тужиоца да му преда ствар пре протеча времена за које је закуп уговорен. Поступање новог власника је супротно члану 591. ЗОО, а разлог за предају простора слободног од лица и ствари због тога што је простор предат трећем лицу, није законом предвиђен разлог за отказ уговора о закупу закљученог на одређено време. Поред тога, ни тужилац се није користио законским могућностима да уговор одржи на снази јер се није супротставио незаконитом захтеву власника локала да га напусти. Осим тога, сврха преузете обавезе од стране туженог била је да тужиоца обештети за случај отказа уговора о закупу што подразумева да је отказ пуноважан, а не саопштен вољом закуподавца.

Становиште другостепеног суда је правилно.

Уговор о закупу, обавезе закупца и закуподавца као и отказ овог уговора прописани су чл. 591-595. Закона о облигационим односима. Према наведеним одредбама до отказа уговора о закупу може доћи због употребе противно уговору (члан 582; због неплаћања закупнине (члан 584); због недозвољеног подзакупа (члан 588); због отуђења ствари (члан 594).

Према члану 594. ако услед отуђења закупљене ствари права и обавезе закуподавца пређу на прибавиоца, купац може отказати уговор у сваком случају, поштујући законске отказне рокове.

У овом случају, нови власник локала ГГ је преузео обавезу да неће мењати купца локала према уговору који је закључио са ВВ. Због тога је и изјава новог власник да даје отказ из разлога што у локалу намерава да покрене сопствени бизнис противна закону. Међутим, чак и да је овакав отказ уговора о закупу законит (а није), изјава туженог којом се обавезује да обештети тужиоца у случају отказа уговора о закупу не производи правно дејство.

Једнострана изјава воље се може дати у случају јавног обећања награде (члан 229. ЗОО), издавања хартија од вредности (члан 234. ЗОО), заложне изјаве (члан 14. Закона о хипотеци), признања очинства и материнства (чл. 46. и 43. Породичног закона) и у другим случајевима одређеним законом.

Имајући у виду да се једнострана изјава воље може дати само у случајевима прописаним законом у ком случају је пуноважна и производи правно дејство, да законом није предвиђена могућност давања једностране изјаве какву је дао тужени, она је противна принудним прописима, као таква ништава и не може производити правно дејство ни стварати обавезу на страни туженог за исплату одређеног износа, због чега је тужбени захтев правилно одбијен.

На основу члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа
судија
Предраг Трифуновић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић