



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1821/2019
08.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Весне Субић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Иван Николић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Бранко Вујовић, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5366/18 од 05.12.2018. године, у седници од 08.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5366/18 од 05.12.2018. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Обреновцу П 62/17 од 26.01.2018. године, ставом првим изреке усвојен је противтужбени захтев и обавезан противтужени да противтужиоцу накнади материјалну штету у износу од 6.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом од 17.09.2015. године до исплате. Ставом другим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5366/18 од 05.12.2018. године, ставом првим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке тако што је одбијен као неоснован противтужбени захтев да се обавезе противтужени да противтужиоцу накнади материјалну штету у износу од 6.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом од 17.09.2015. године до исплате. Ставом другим изреке преиначено је решење о трошковима поступка из става другог изреке првостепене пресуде тако што је тужени обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 282.960,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против другостепене пресуде, тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу чл.408. и 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП и утврдио да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 384. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се неосновано указује на битну повреду поступка из члана 374. став 1. ЗПП, учињену пред другостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као купац и тужени као продавац закључили су два предуговора о купопродаји стана у ..., и то 03.11.2010. године и 22.12.2011. године. У складу са овим предуговорима, тужилац је туженом на име капаре дао укупан износ од 8.000 евра, и то по основу првог предуговора 5.000 евра, и по основу другог предуговора 3.000 евра. Ови предуговори нису оверени пред судом, и није закључен главни уговор о купопродаји непокретности. Тужилац је туженог обавестио да одустаје од закључења уговора о купопродаји јер је дошло до проблема са добијањем кредита. Након одустанка тужиоца од куповине стана, тужени је предметни стан продао другом купцу, по основу уговора о купопродаји од 03.12.2012.године, за купопродајну цену од 70.000 евра. Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7432/16 од 25.01.2017. године, потврђена је пресуда Основног суда у Обреновцу П 349/14 од 17.05.2016. године у делу којим је утврђено да су ништави и не производе правно дејство предуговори закључени међу парничним странкама 03.11.2010. године и 22.12.2011. године, и у делу којим је обавезан тужени да тужиоцу на име стицања без основа исплати 8.000 евра у динарској противвредности са припадајућом законском затезном каматом. Првостепена пресуда је укинута у делу којим је тужилац обавезан да туженом на име накнаде штете исплати 6.000 евра у динарској противвредности са припадајућом каматом и у односу на трошкове поступка. Тужени-противтужилац је тражио накнаду штете у виду измакле добити у износу од 6.000 евра, који износ представља разлику између цене стана коју је тужени уговорио са тужиоцем и цене за коју је стан продао другом купцу.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је у побијаној другостепеној пресуди примењено материјално право када је првостепена пресуда преиначена и одбијен као неоснован противтужбени захтев да се обавезе противтужилац на накнаду материјалне штете у износу од 6.000 евра у динарској противвредности са припадајућом законском затезном каматом.

Из чињеничног стања које је у првостепеном поступку правилно утврђено, произилази да тужилац није могао да реализује кредит за куповину предметног стана док се не обезбеди неопходна документација, што је била обавеза туженог. Тужени је грађевинску дозволу обезбедио по протеку рока од једне године од закључења предуговора, а употребну дозволу по протеку више од две године. Услови за одобравање кредита који су постојали у време закључења предуговора, а који се односе на непостојање грејс периода, учешћа и камате, значајно су се променили услед протекла времена, и постали су знатно неповољнији, па тужилац није био у могућности да кредит реализује и обавестио је туженог да одустаје од купопродаје. Тужени се првим предуговором обавезао да ће о свом трошку извршити пренамену пословног апартмана у предметни стан и кроз поступак легализације извршити технички пријем зграде и издејствовати употребну дозволу, што је учинио по протеку рока дужег од две године од првог предуговора, па је правилан закључак другостепеног суда да не

постоји кривица тужиоца за евентуалну штету коју је претрпео тужени јер није закључен главни уговор о купопродаји са тужиоцем, у смислу члана 154. став 1. Закона о облигационим односима.

Супротно ревизијским наводима, тужилац није испољио несавесно понашање одустанком од закључивања купопродајног уговора, јер је у поступку утврђено да су због протеча времена знатно погоршани услови за добијање кредита од банке, због чега није могао да реализује кредит. Такође се не може приписати тужиоцу у кривицу то што је након одустанка од закључивања купопродајног уговора дошло до пада цена некретнина, као ни да је тужилац несавесним поступањем туженом проузроковао штету због трошкова пренамене пословног апартмана у стан, јер је тужени накнадно стан продао трећем лицу.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа-судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић