



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4263/2019
06.10.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога у поступку по ревизији заступа Татјана Шијан, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа Слободанка Петковић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1847/2019 од 07.05.2019. године, у седници већа од 06.10.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1847/2019 од 07.05.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 8280/2018 од 25.01.2019. године, ставом првим и другим изреке, усвојен је тужбени захтев у непресуђеном делу и обавезан тужени да на име накнаде штете у виду изгубљене закупнине исплати тужиоцу износ од 1.295.607,16 динара на име главнице и износ од 372.793,34 динара на име законске затезне камате, односно укупан износ од 1.668.400,50 динара, као и да му накнади трошкове поступка у износу од 462.088,00 динара, са каматом од извршности пресуде до исплате (став трећи изреке). Ставом четвртим изреке, делимично је усвојен евентуални противтужбени захтев у непресуђеном делу и тужилац обавезан да туженом исплати износ од 546.056,03 динара, са законском затезном каматом од 23.05.2017. године до исплате (став пети изреке), као и да му накнади трошкове парничног поступка у износу од 450.573,18 динара, са затезном каматом од извршности до исплате (став шести изреке). Ставом седмим изреке, одбијен је евентуални противтужбени захтев којим је тужени тражио да се тужилац обавезе да му исплати износ од 50.000 евра, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, у динарској противвредности, као и захтев за исплату законске затезне камате на трошкове поступка за период од дана пресуђења до извршности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1847/2019 од 07.05.2019. године, жалба туженог-противтужиоца је делимично усвојена и првостепена пресуда

преиначена у побијаном усвајајућем делу из става 1.и става 2.изреке и одбијен захтев тужиоца-противтуженог да се тужени-противтужилац обавезе да му на име изгубљене закупнине за период од 01.07.2013. године до 01.01.2018. године исплати износ од 1.295.607,16 динара, на име главнице и износ од 372.793,34 динара, на име затезне камате, односно укупно 1.668.400,50 динара (став 1. и 2. изреке). Првостепена пресуда је потврђена у преосталом побијаном, а непреиначеном делу из става 7.изреке, којим је одбијен противтужбени захтев за исплату износа од 50.000 евра у динарској противвредности, са затезном каматом од дана пресуђења до исплате и у одлуци о трошковима поступка из става трећег изреке, а жалба туженог-противтужиоца у том делу је одбијена (став 3.изреке), док је ставом четвртим изреке, обавезан тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 133.056,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, с позивом на члан 404. ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП, у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП, пошто је ревизија дозвољена јер је изјављена против дела другостепене пресуде којим је првостепена пресуда преиначена, и утврдио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Није учињена повреда поступка из члана 374.став 2.тачка 1. ЗПП, јер околност на коју се у ревизији указује није разлог за искључење судије из члана 67. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, закључен је 14.04.2008. године предуговор о купопродаји непокретности – породичне стамбене зграде која у то време није била легализована и парцеле на којој је зграда саграђена, за уговорену купопродајну цену од 75.000 евра. Предуговором је предвиђено да део купопродајне цене у износу од 25.000 евра буде исплаћен пре овере предуговора, а да се други део цене у износу од 50.000 евра исплати када продавац изврши легализацију изграђеног објекта и упише се као његов власник у јавним књигама. Уговорено је да, уколико продавац не буде могао да изврши легализацију или из било ког разлога одустане од закључења купопродајног уговора, купац остане у поседу и користи непокретност све док му продавац не врати исплаћени износ од 25.000 евра, који је примио на име дела купопродајне цене. Без обзира на констатацију из уговора, купац је прву рату у износу од 25.000 евра платио продавцу накнадно. Поступак легализације је окончан у јуну 2013.године, али тужени тужиоцу није исплатио преостали износ купопродајне цене. Тужени је одмах након закључења предуговора ступио у посед непокретности и на њој извео одређене грађевинске радове. У ранијем току поступка правноснажно је раскинут предуговор о купопродаји непокретности, обавезан тужени да тужиоцу предметну непокретност преда у посед, одбијен примарни противтужбени захтев да се утврди да је тужени – противтужилац стекао право својине на предметној непокретности, делимично усвојен евентуални противтужбени захтев и тужилац-противтужени обавезан да туженом-противтужиоцу

врати исплаћени део купопродајне цене у износу од 25.000 евра и накнади део нужних и корисних трошкова на име улагања туженог у непокретност тужиоца. У поступку је утврђено да висини месечне закупнине за предметну непокретност износи 200 евра, односно да укупна закупнина за период од 01.07.2013. године до 01.01.2018. године износи 10.800 евра, што у динарској противвредности са обрачунатом каматом на сваки месечни износ закупнине износи 1.668.400,50 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 1.668.400,50 динара на име изгубљене закупнине, усвојивши на тај начин тужбени захтев у непресуђеном делу, а делимично усвојио евентуални противтужбени захтев, у непресуђеном делу, и обавезао тужиоца да туженом исплати износ од 546.056,03 динара на име нужних и корисних трошкова које је тужени имао на непокретности, а које тужилац треба да врати као стечено без основа (који део првостепене пресуде тужилац није побијао жалбом), а одбио евентуални противтужбени захтев за исплату износа од 50.000 евра, који је тужени – противтужилац потраживао, тврдећи да је тужиоцу исплатио купопродајну цену у целисти, а не само прву рату од 25.000 евра.

Полазећи од истог чињеничног стања, и одлучујући о жалби само туженог, другостепени суд је првостепену пресуду преиначио и одбио захтев тужиоца на име изгубљене закупнине, закључивши да је захтев тужиоца у том делу неоснован, а у преосталом делу је првостепену пресуду потврдио, јер тужени није доказао да је у целисти исплатио уговорену купопродајну цену.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право када је првостепену пресуду преиначио у, ревизијом тужиоца, побијаном делу, дајући за своју одлуку разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Правилност побијане пресуде се наводима ревизије не доводи у сумњу. Према закљученом предуговору, уговарачи су постигли сагласност да купац (тужени) буде у поседу непокретности све док продавац не изврши легализацију и упис права својине на своје име, а да, уколико продавац (тужилац) не буде могао да изврши легализацију или из било којих других разлога одустане од закључења уговора, купац и даље задржава посед непокретности и користи објекте које су предмет уговора све док продавац купцу не врати део купопродајне цене који је уговорен у износу од 25.000 евра. Тужилац ни у току ове парнице, ни пре ни после поднете противтужбе, није туженом вратио примљени износ од 25.000 евра по основу купопродајне цене. Тужилац је на повраћај овог износа од 25.000 евра обавезан пресудом Основног суда у Новом Саду П 1853/14 од 21.03.2018. године (на коју није изјављивао жалбу), а истом пресудом и тужени је обавезан да тужиоцу непокретност преда у посед, у погледу ког дела одлуке је наведена првостепена пресуда постала правноснажна пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3056/2018 од 04.09.2018. године. Зато је тужени у утуженом временском периоду од 01.07.2013. године до 01.01.2018. године био савестан држалац непокретности која је била предмет предуговора и сагласно члану 38. став 2. Закона о основама својинскоправних односа као савестан држалац није дужан да плати накнаду за коришћење ствари. Пуномоћници странака су након претходне другостепене одлуке обавестили суд да су странке постигле договор да неће принудно извршавати део пресуде који је постао правноснажан те да тужени има право да остане

у поседу куће без накнаде све док се поступак правноснажно не заврши у целости, а до тада ни тужилац нема обавезу враћања примљених 25.000 евра.

Ни позивање ревидента на Закон о облигационим односима не доводи у питање правилност побијане одлуке, јер у случају раскида уговора, према члану 132. став 3. ЗОО, ако обе стране имају право да захтевају враћање датог, узајамна враћања врше се по правилима за извршење двостраних уговора, а што значи да се враћање врши у принципу истовремено. Према члану 122. Закона о облигационим односима, у двостраним уговорима ниједна страна није дужна да испуни своју обавезу ако друга страна не испуни или није спремна да истовремено испуни своју обавезу, изузев ако је што друго уговорено или законом одређено, или проистиче из природе посла.

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

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**