



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1481/2022
23.03.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Урош Андрејић, адвокат из ..., против тужене ББ са ..., чији је пуномоћник Ђорђе Дробац, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1416/21 од 21.09.2021. године, у седници одржаној 23.03.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против става I, тачке 2, 3, 4, 6. и 7. изреке пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1416/21 од 21.09..2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Ужицу П 503/2019 (12) од 02.03.2020. године, ставом 1.изреке, тужбени захтев тужиоца према туженима ВВ и ББ, обоје са ..., у делу којим је тражио да му наведени тужени солидарно исплате на име дуга по основу неисплаћене разлике закупнине за период од 15.03.2009. године до 31.12.2010. године укупан износ од 1.075 евра, са законском затезном каматом на месечне износе разлика на начин наведен у том ставу изреке, одбијен је као неоснован. Ставом 2.изреке, тужбени захтев тужиоца према туженима ВВ и ББ, у делу којим је тражио да му наведени тужени солидарно плате неплаћену закупнину за период од 01.01.2011. године до 31.12.2014. године, у укупном износу од 4.800 евра, са законском затезном каматом на појединачне износе који чине тај износ према члану 4. Закона о затезној камати на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена, усвојен је као основан, па су тужени обавезани да тужиоцу тај износ исплате, са законском затезном каматом на појединачне износе са датумом рачунања камате, како је наведено у том ставу изреке. Ставом 3.изреке, тужбени захтев тужиоца према туженима ВВ и ББ, у делу којим је тражио да му наведени тужени солидарно плате 9.175 евра, на име умањења тржишне купопродајне цене непокретности, стана тужиоца са законском затезном каматом на тај износ, према члану 4. Закона о затезној камати, а почев од 02.03.2020. године, као дана пресуђења па до исплате, одбијен је као неоснован. Ставом 4.изреке, тужбени захтев тужиоца према туженима ВВ и ББ, којим је тражио да му наведени тужени

солидарно плате за неплаћене комуналне услуге и утрошену електричну енергију износ од 653.328,44 динара, за период од 01.12.2008. године до 31.12.2014. године, од чега износ од 490.938,72 динара за неплаћене комуналне услуге ЈП "Стан" Ужице, а износ од 162.389,72 динара за неплаћену утрошену електричну енергију, одбијен је као неоснован. Ставом 5.изреке, предлог тужиоца за одређивање привремене мере према туженој ББ, дат у поднеску његовог пуномоћника, а примљен у суду 03.07.2019. године, којом је тражио да се туженој ББ забрани било какво располагање или ново оптерећење на двособном стану бр. ..., површине 57 м², постојећег на ... спрату стамбено-пословне зграде означене као зграда бр. 1, а изграђене на к.п. бр. .../... КО ..., до правноснажног окончања спора у парничном предмету Основног суда у Ужицу П 903/19 (ова парница), одбијен је као неоснован. Ставом 6.изреке, одбијен је као неоснован компензациони приговор туженог поднет у поднеску његовог пуномоћника 03.05.2017. године за износ од 1.600 евра, а на име тога да је тужилац наплатио закупнину у износу од 50 евра месечно за период од 22.09.2015. године до 22.09.2019. године од трећег лица ГГ из Ставом 7.изреке, обавезан је тужилац да туженима солидарно плати трошкове парничног поступка у износу од 690.623,20 динара.

Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 1416/21 од 21.09.2021. године, након одржане расправе, ставом I изреке, укинуо пресуду Основног суда у Ужицу П 503/2019 (12) од 02.03.2020. године, у ставу 1, 2, 3, 4, 6. и 7. – решење о трошковима поступка, па је пресудио тако што је под тачком 1.усвојио тужбени захтев тужиоца и тужену ББ обавезао да му исплати на име неплаћене закупнине за период од 01.01.2011. године до 09.11.2014. године, за сваки текући месец почев од јануара 2011. године па убудуће, износе са законском затезном каматом према члану 4. Закона о затезној камати на појединачне износе, на годишњем нивоу у висини каматне стопе Европске централне банке на главне операције увећане за 8 процентних поена, исплати износе, наведене у том ставу изреке, а одбио, као неоснован, тужбени захтев тужиоца према туженој од досуђених у ставу 1, алинеја прва, за неплаћену закупнину до тражених износа за период од 13.12.2014. године, за део новембра 2014. године, од досуђеног износа и децембар 2014. године до тражених по 100 евра, и за законску затезну камату, на начин наведен у том ставу изреке. Под тачком 2. одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца према туженој и као правном следбенику иза сада пок. ВВ, у делу којим је тражио да му тужени солидарно исплате на име дуга по основу неисплаћене разлике закупнине за период од 15.03.2009. године до 31.12.2010. године укупан износ од 1.075 евра са каматом која на месечне износе разлика доспева на начин наведен у том ставу изреке. У тачки 3. одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца према туженој и као правном следбенику иза сада пок. ВВ, у делу којим је тражио да му тужени солидарно плате 9.175 евра на име умањене тржишне купопродајне цене непокретности, стана тужиоца, са законском затезном каматом на тај износ према члану 4. Закона о затезној камати почев од 02.03.2020. године, као дана пресуђења па до исплате. У тачки 4., одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца према ББ у делу којим је тражио да се обавезе да измири дуговање за комуналне услуге и утрошену електричну енергију у износу од 653.328,44 динара, за период од 01.12.2008. године до 31.12.2014. године и то: износ од 490.938,72 динара за неплаћене комуналне услуге ЈП "Стан" Ужице и износ од 162.389,72 динара за неплаћену утрошену електричну енергију. У тачки 5. одбијен је, као неоснован, компензациони приговор туженог поднет преко пуномоћника дана 03.05.2017. године за износ од 1.600 евра а на име тога да је тужилац наплатио закупнину у износу од 50

евра месечно за период од 22.09.2015. године до 22.09.2019. године од трећег лица ГГ из Тачком 6. обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 714.750,00 динара. Тачком 7. одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у ставу I изреке, тачке 2, 3, 4, 6. и 7, тужилац је изјавио благовремени ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао правноснажну пресуду, у побијаном делу, на основу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, ДД (сада покојна) и тужилац, АА, су, у својству продаваца, закључили предуговор о купопродаји непокретности Ов бр. .../... од 21.11.2008. године, оверен у Општинском суду у Ужицу, са туженом ББ, у својству купца, који за предмет има стан од 57 м2 на к.п. бр. .../... уписан у ЛН бр. ... КО ..., за купопродајну цену од 50.500 евра. Између истих странака закључен је и први анекс предуговора 02.12.2008. године, којим су уговорачи констатовали да је на дан закључења и овере тог анекса продавцима исплаћено 9.500 евра на име дела купопродајне цене по основу предуговора о купопродаји непокретности од 21.01.2018. године, тако да је до тада укупно исплаћено продавцима 14.550 евра, имајући у виду да им је, на име капаре, исплаћено 5.050 евра, те да преостали износ купопродајне цене на дан закључења тог анекса износи 35.000 евра. На основу 3. анекса предуговора о купопродаји Ов .../... од 12.10.2010. године, продавци су учинили неспорним да је купац до тада исплатио, по закљученим предуговорима, продавцима део купопродајне цене од укупно 21.122 евра и да су се уговорне стране сагласиле да уколико купац не исплати остатак купопродајне цене у висини од 29.380 евра до пуног износа од 50.500 евра, закључно са 31.12.2010. године, сматраће се да је тај правни посао раскинут. У члану 7. тог анекса, предвиђено је да уколико дође до раскида тог правног посла, уговорне стране сагласно констатују да су продавци у обавези да купцу врате укупно примљени новац на име дела купопродајне цене стана у износу од 21.122 евра, а купац је дужан да након примљеног новца од стране продавца, у року од 15 дана од дана пријема, стан испражњен од лица и ствари преда у државину продавцима – власницима. Чланом 8. тог анекса, предвиђено је да уговорне стране сагласно констатују да уколико дође до раскида овог правног посла прекорачењем рока 31.12.2010. године, купац остаје у стану у својству подстанара - закупца са месечном киријом од 100 евра до исплате износа из члана 1.предуговора, став 1. аLINEЈА 1. У члану 9. уговорне стране су сагласне да уколико дође до раскида тог правног посла "да купац плати продавцима разлику закупнине од 100 евра до 150 евра, почев од 15.03.2009. године до 31.12.2010. године". Правни следбеник продавца сада пок. ДД, преминуле 31.07.2012. године, је њен син ЂЂ, који је предметни стан поклонио тужиоцу АА, свом сину, на кога је пренео сва потраживања везано за исти у односу на тужене. Закључком о додели Основног суда у Ужицу И 597/16 од 31.10.2016. године,

предметни стан је додељен извршном повериоцу ББ (туженој) на име намирења новчаног потраживања према тужиоцу, као извршном дужнику, имајући у виду да тужилац није имао финансијских средстава да јој врати износ од 21.122 евра исплаћен на име дела купопродајне цене за предметни стан, за који постоје дуговања за неплаћену електричну енергију и за комуналне услуге надлежним јавним предузећима.

Код овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да тужена није дужна да тужиоцу исплати разлику закупнине за период од 15.03.2009. године до 31.12.2010. године у износу од 1.075 евра, пошто је предметни уговор о закупу раскинут по самом закону, а плаћање закупнине од 150 евра месечно уговорено је за случај раскида тог уговора једностраном изјавом воље једне од странака. Даље, другостепени суд је закључио да тужена није дужна да тужиоцу исплати 9.175 евра на име умањене тржишне купопродајне цене непокретности, тужиочевог стана, пошто није реализована никаква нова продаја предметног стана да би тужилац имао изгубљену добит, већ је стан, у извршном поступку, продат туженој, применом посебних правила у погледу цене на јавним продајама. По мишљењу другостепеног суда, тужена није дужна да тужиоцу исплати износе неизмирених дуговања за комуналне услуге и утрошену електричну енергију за период од 01.12.2008. године до 31.12.2014. године, пошто тужилац та дуговања, јавним предузећима, није платио.

По оцени Врховног касационог суда, одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 132. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. Ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице, на основу одредбе члана 154. став 1. истог закона. Штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и доношење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријалне штете). Законска суброгација прописана је у одредби члана 300. Закона о облигационим односима, тако што кад обавезу испуни лице које има неки правни интерес у томе, на њега прелази, по самом закону у часу испуњења повериочево потраживање са свим споредним правима.

У конкретном случају, парничне странке су исплату разлике закупнине од 100 до 150 евра месечно, почев од 15.03.2009. године па до 31.12.2010. године, трећим анексом предуговора о купопродаји закљученим под бр. Ов1 .../... дана 12.10.2010. године, уговориле за случај раскида тог правног посла, у одредби члана 9. тог анекса, док су у одредби члана 8. предвиделе да уколико дође до раскида тог правног посла прекорачењем рока 31.12.2010. године, купац остаје у стану у својству подстанара - закупца, са месечном киријом од 100 евра. Пошто купац није исплатио остатак купопродајне цене од 29.380 евра, закључно са 31.12.2010. године, па је до раскида уговора дошло због прекорачења рока за испуњење, у смислу одредбе члана 125. став 1. Закона о облигационим односима, следи да је тужена, као купац била дужна да тужиоцу закупнину за предметни стан плаћа у износу од 100 евра месечно, на основу одредбе члана 8. трећег анекса предуговора о купопродаји, односно да није дужна да му плати разлику до 150 евра месечно, како је правилно закључио другостепени суд. Тужена није дужна да тужиоцу исплати 9.175 евра на име умањене тржишне

купопродајне цене предметног стана, јет тужилац тај стан није продао трећем лицу за купопродајну цену која је за тај износ нижа од купопродајне цене која је била уговорена на основу предуговора закљученог са туженом, па тужиочева имовина није умањена за тај износ. Тужилац није испунио обавезу тужене на име дуговања за комуналне услуге и утрошену електричну енергију јавним предузећима, па на њега није прешло потраживање у износу од 653.328,44 динара.

Наводима ревизије ревидента о томе да је приликом закључења трећег анекса предуговора тужилац показао добру вољу и „спустио“ месечну закупнину на 100 евра, како би туженима олакшао исплату остатка купопродајне цене, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде. Та чињеница није битна за одлучивање, имајући у виду да је другостепени суд усвојио тужбени захтев тужиоца и тужену обавезао да му исплати неплаћену закупнину у износима од 100 евра месечно за период од 01.01.2011. године до 09.01.2014. године, са припадајућом каматом.

Неосновани су наводи ревизије ревидента да је за њега настала штета јер је тужена држала стан у поседу 6 година, обмањујући га да ће платити купопродајну цену, те да је због тога за тужиоца настала штета у виду разлике између купопродајне цене и тржишне вредности предметног стана. У конкретном случају, тужилац није предметни стан продао трећем лицу за нижи износ купопродајне цене од оне која је уговорена на основу предуговора закљученог са туженом, па није дошло до умањења његове имовине, већ је због чињенице да тужилац није имао могућност да туженој врати износ који је од ње примио на име дела купопродајне цене предметног стана, тај стан продат туженој, у извршном поступку у ком се цена одређује према правилима за јавну продају прописаним законом на основу кога се спроводи извршење. Услов за одговорност по основу проузроковања штете је кривица, на основу одредбе члана 154. став 1. Закона о облигационим односима. То што је тужиочев стан продат у извршном поступку није кривица тужене, већ је кривица тужиоца, пошто он туженој није вратио износ који је од ње добио на име дела купопродајне цене за тај стан, па је тужена имала право да, ради намирења свог потраживања, тражи продају тужиочевог стана.

Наводима ревизије тужиоца о томе да он није тражио да тужена њему исплати дуговања јавним предузећима за неплаћене комуналне услуге и утрошену електричну енергију, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде, пошто тужилац нема активну легитимацију за истицање тог тужбеног захтева.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. и 154. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић