



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 254/2020
19.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Бисерке Живановић, чланова већа, у правној ствари по противтужби туженог-противтужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Зехлија Куртовић, адвокат из ... и ББ, адвокат из ..., против тужиле-противтужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Ермедин Ђуђевић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиле-противтужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1147/19 од 09.09.2019. године, у седници већа одржаној дана 19.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле-противтужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1147/19 од 09.09.2019. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужиле-противтужене за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сјеници П 78/18 од 03.12.2018. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев и обавезана је тужиле-противтужена да туженом-противтужиоцу на име изгубљене закупнине за период од 20.06.2013. године до 20.02.2014. године, исплати износ од 4.000 евра у динарској противвредности, према средњем курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од 20.02.2014. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован противтужени захтев у делу којим је тражено да се обавезе тужиле-противтужена, да туженом-противтужиоцу исплати разлику између досуђеног до траженог износа од 12.750 евра, на име изгубљене закупнине за период од 20.06.2013. године до 25.05.2015. године. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужиле-противтужена да туженом-противтужиоцу накнади штету у износу од 773.344,00 динара са законском затезном каматом, од 25.05.2017. године до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужиле-противтужена да туженом-противтужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 99.010,00 динара. Ставом петим изреке, обавезан је тужени-противтужилац да тужиле-противтуженој накнади трошкове поступка у износу од 223.441,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1147/19 од 09.09.2019. године, ставом првим изреке, укинута је првостепена пресуда и одлучено је о захтевима, тако што је делимично усвојен противтужбени захтев и обавезана тужила-противтужена да туженом-противтужиоцу на име изгубљене закупнине за период од 20.06.2013. године до 20.01.2015. године, исплати износ од 9.500 евра у динарској противвредности према средњем курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев којим је тражено да се обавеже тужила-противтужена да туженом-противтужиоцу исплати разлику између досуђеног до траженог износа од 12.750 евра, на име изгубљене закупнине, за период од 20.06.2013. године до 25.05.2015. године. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев и обавезана је тужила-противтужена да туженом-противтужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 726.344,00 динара са законском затезном каматом од 03.12.2018. године до исплате. Одбијен је као неоснован противтужбени захтев у делу којим је тражено да тужила-противтужена на име накнаде штете исплати износ од 47.000,00 динара са законском затезном каматом за период од 20.02.2014. године до 02.12.2018. године. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени-противтужилац да тужили-противтуженој накнади трошкове поступка у износу од 224.084,33 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом петим изреке, обавезана је тужила-противтужена да туженом-противтужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 368.448,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила-противтужена је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права, позивајући се на члан 404. Закона о парничном поступку.

По оцени Врховног касационог суда, ревизија је дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/2011, 49/2013-УС, 74/2013-УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020), па није било места оцени изузетне дозвољености поднете ревизије у смислу члана 404. истог Закона.

Испитујући правилност побијане пресуде, у смислу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиле-противтужене није основана.

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

Према чињеничном стању утврђеном на основу расправе одржане пред другостепеним судом, дана 18.06.2013. године тужила-противтужена и тужени-противтужилац су склопили предуговор о купопродаји непокретности - породичне стамбене зграде старије градње (сутерен и спрат) у саставу једног објекта „...“, (сутерен, спрат и наткривена летња башта) у ..., ул. ..., на кп. бр. ... КО ..., потез ..., уписане у листу непокретности бр. ... КО Уговорена је купопродајна цена од 105.000 евра. Приликом закључења предуговора тужила-противтужена је исплатила продавцу капару у износу од 15.000 евра. Уговорено је да ће капара бити урачуната приликом исплате купопродајне цене под условом да уговарачи у потпуности испоштују одредбе закљученог предуговора. Пре закључења предуговора син купца је исплатио продавцу износ од 1.000 евра. Уговарачи су предуговором предвидели да је

купац у обавези да исплати купопродајну цену у две рате и то износ од 34.000 евра на дан овере уговора о купопродаји код надлежног суда, а преостали износ купопродајне цене купац је био дужан да исплати најкасније до 01.06.2014. године, у противном предуговор ће се сматрати раскинутим. Такође су предвидели да уколико дође до раскида предуговора кривицом купца, продавац ће бити у обавези да врати део примљене купопродајне цене, а остатак од 10.000 евра продавац има право да задржи за себе на име накнаде штете због раскида уговора кривицом купца. Купац се са своје стране обавезао да ће у случају раскида предуговора, вратити продавцу у државину предметну непокретност, ослобођену од свих лица и ствари, најкасније до 10.06.2014. године. Наведени предуговор је сачињен у писаној форми, али није био оверен код надлежног суда. У предуговору није наведено да се тужени-противтужилац као продавац обавезао да објекте који су предмет купопродаје упише на своје име, односно да исте легализује. Продавац је стекао право својине на предмету купопродаје на основу Уговора о поклону овереног од стране Општинског суда у Сјеници Ов. бр. .../... од 13.03.2009. године. Тужени-противтужилац није извршио легализацију предметних објеката до 31.12.2013. године већ је то учинио током 2015. године. Тужиља-противтужена није извршила своју уговорну обавезу исплате купопродајне цене и дана 12.02.2014. године упутила је продавцу поднесак са захтевом за закључење Уговора о купопродаји стим што је позвала продавца да у року од 5 радних дана дође у ... са потребном документацијом за пренос непокретности, уз упозорење да уколико по истом у наведеном року не поступи, то ће бити разлог за раскид предуговора кривицом продавца. Тужени-противтужилац се није одазвао позиву, након чега му је тужиља-противтужена доставила опомену са захтевом да изврши повраћај удвојене капаре. У периоду од 20.06.2013. године до 25.05.2015. године, на непокретности која је била предмет купопродајног предуговора настала је штета, што је утврђено увиђајем суда на лицу места и налазом вештака грађевинске струке којим су утврђена оштећења на појединим прозорским окнима, радијаторима, котлу, шанку, ламинату, подним прелазним лајснама, керамичким плочицама, итисону, комбинованом бојлеру и делу спољне фасаде. Тужиља-противтужена је била у поседу предметне непокретности до 20.01.2015. године.

Правноснажном пресудом Основног суда у Сјеници П 110/14 од 10.10.2017. године одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу којим је тражено да се раскине предуговор о купопродаји непокретности од 18.06.2013. године и делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиљи исплати износ од 15.000 евра на име исплаћене капаре коју је дала при склапању предуговора.

Код изнетог стања ствари, овде побијана другостепена пресуда је заснована на правилном закључку суда да тужени није скривио неиспуњење обавезе из закљученог предуговора.

Наиме, из члана 7. предуговора произлази да је тужиља купила непокретност у виђеном стању. Такође, предуговором није била предвиђена обавеза продавца да изврши легализацију предметне непокретности до одређеног рока, нити је легализација била предуслов за испуњење уговорне обавезе од стране купца и закључење уз судску оверу уговора о купопродаји.

Наиме, по мишљењу другостепеног суда, тужени је поднео захтев за упис права својине на предметној непокретности на основу Уговора о поклону овереног од стране Општинског суда у Сјеници Ов. бр. .../... од 13.03.2009. године, тако да легализација предметне непокретности није зависила од његове воље, већ надлежног органа СКН Сјеница, који је требало да поступи по захтеву туженог. Осим тога, тужиља није доказала своју тврдњу да је постојао усмени договор да тужени легализује спорни објекат до одређеног рока.

Правилан је закључак другостепеног суда да уговор о купопродаји није закључен из разлога што тужиља није испунила своју уговорну обавезу исплатом купопродајне цене на начин и у роковима који су предвиђени предуговором од 18.06.2013. године, као и зато што сходно члану 1. предуговора, туженом није оставила примерени рок да изврши пренос права својине код надлежног органа РГЗ СКН Сјеница, а што је тужени учинио током 2015. године.

Другостепени суд је усвојио противтужбени захтев и обавезао тужиљу да туженом, на име накнаде штете због изгубљене закупнине, исплати износ од 9.500 евра, на основу закључка да је самим тим што је била у државини предметне непокретности, тужиља онемогућила туженог да исту користи издавањем у закуп под условима и на начин као што је то чинио пре закључења предуговора. Ради наведеног, туженом припада право на накнаду штете у смислу члана 189. став 3. ЗОО.

Осим наведеног, у периоду у коме је тужена - противтужиља била у државини на непокретности која је била предмет предуговора о купопродаји настала је штета, што је утврђено на основу увиђаја суда на лицу места и на основу налаза вештака грађевинске струке. Наиме, утврђена су оштећења на појединим прозорским окнима, радијаторима, котлу, шанку, ламинату, подним прелазним лајснама, керамичким плочицама, итисону, комбинованом бојлеру и делу спољне фасаде. Тужиља није приговорила налазу и мишљењу вештака грађевинске струке који је поред осталог закључио да поправка ствари није могућа, ради чега је другостепени суд закључио да туженом припада право на потпуну накнаду за оштећене ствари у смислу одредаба члана 189. став 2. и члана 190. Закона о облигационим односима.

Сходно наведеном, Врховни касациони суд је применом члана 405. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

Применом члана 161. став 1. у вези члана 149. и 150. ЗПП, одбијен је захтев тужиље-противтужене за накнаду трошкова ревизијског поступка, с обзиром да није успела у овом поступку.

**Председник већа - судија
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић