



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4017/2020
09.02.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Јован Станојчић, адвокат из ..., против туженог ББ предузетника власника Занатске радње „ВВ“ из ..., кога заступају пуномоћници Зоран Ристић и Милош Ристић, адвокати из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3026/19 од 16.01.2020. године, у седници одржаној 09.02.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3026/19 од 16.01.2020. године, у делу којим је одбијена жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Сремској Митровици П 29/19 од 23.04.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Сремској Митровици П 29/19 од 23.04.2019. године, ставом првим изреке обавезан је тужени да тужиоцу ради исплате капаре, неоснованог обогаћења и пенала у вези купопродаје два двособна стана ближе означена у том ставу изреке исплати износ од 20.000 евра у динарској противвредности према курсу на дан исплате са каматом коју прописује Европска централна банка од 27.01.2009. године до исплате (на име дате капаре за оба стана), износ од 25.000 евра у динарској противвредности према курсу на дан исплате са каматом коју прописује Европска централна банка од 23.02.2009. године до исплате (на име исплаћене вредности првог стана ближе описаног у том ставу изреке), износ од 15.300 евра у динарској противвредности по курсу на дан исплате са каматом коју прописује Европска централна банка од 02.06.2009. године до исплате (на име дела цене за куповину другог стана ближе описаног у том ставу изреке), износ од 9.700 евра у динарској противвредности према курсу који важи на дан исплате са каматом коју прописује Европска централна банка од 27.08.2009. године до исплате (на име остатка купопродајне цене другог стана) и износ од 150 евра месечно за сваки стан, односно укупно 300 евра месечно на име пенала за доцњу у предаји станова од 01.09.2009. године закључно са 01.02.2015. године, што укупно износи 19.500 евра. Ставом другим изреке тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу

од 649.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3026/19 од 16.01.2020. године, жалба туженог је делимично усвојена, а делимично одбијена и првостепена пресуда преиначена, тако што је одбијен захтев тужиоца на име капаре за износ преко 10.000 евра у динарској противвредности према курсу на дан исплате са каматом коју прописује Европска централна банка од 27.01.2009. године до исплате и захтев тужиоца за исплату износа од 150 евра месечно за сваки стан, односно укупно 300 евра месечно на име пенала за доцњу у предаји станова од 01.09.2009. године закључно са 01.02.2015. године укупно 19.500 евра и обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 423.580,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате, док је у преосталом делу првостепена пресуда потврђена. Захтев туженог за накнаду трошкова поступка по жалби је одбијен.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у делу којим је одбијена жалба туженог и потврђена првостепена пресуда и одлуци о трошковима поступка, тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14) 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. Битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 7. и тачка 12. ЗПП, нису прописане као ревизијски разлог по члану 407. став 1. тачка 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању тужени је као предузетник и власник ЗР „ВВ“ из ... у својству продавца са тужиоцем, као купцем закључио предуговор о купопродаји непокретности и то два двособна стана (А-... и В-...) који су површине по 49,14 м², у стамбено пословној згради на кп бр .../... КО ... за купопродајну цену у износу од 30.000 евра за сваки стан, односно укупно 60.000 евра за оба стана. Предаја у посед купљених станова је уговорена до маја 2009. године и тужилац је туженом на име капаре исплатио износ од 10.000 евра за оба стана дана 27.01.2009. године (по 5.000,00 евра за сваки стан), а уговорен је рок за исплату преосталог дела купопродајне цене. Предуговор је потписан и оверен у Општинском суду у Сремској Митровици дана 27.01.2009. године. Након тога парничне странке су закључиле уговоре о купопродаји исте непокретности 23.02.2009. године и 01.06.2009. године, који су потписани од стране парничних странака али њихови потписи нису оверени у суду. Тужилац је туженом 23.02.2009. године исплатио износ од 25.000 евра на име остатка купопродајне цене за стан А-..., а затим 02.06.2009. године износ од 15.300 евра на име дела цене за стан Б-... (по признаници која је оверена у суду) и дана 27.08.2009. године износ од 9.700 евра на име остатка до укупне цене за стан Б-... (признаница која је такође оверена у суду). Признаницом је утврђено и плаћање пенала до ступања у посед

предметних станова и то у износу од 150 евра на месечном нивоу по стану, почев од 01.09.2009. године, а тужени је потписао и признаницу оверену у Основном суду у Сремској Митровици дана 12.08.2013. године из које произилази да је тужилац исплатио у целини купопродајну цену и да је обавеза продавца да предметне станове опреми по систему „кључ у руке“ у року до 01.01.2014. године. Тужени није тужиоцу предао у посед предметне станове, иако је тужилац исплатио укупан износ купопродајне цене за оба стана, а Занатска радња „ВВ“ чији је предузетник и власник тужени прекинула је да обавља делатност 04.12.2014. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев у целини, налазећи да тужилац има право на враћање удвојене капаре у износу од 20.000 евра у динарској противвредности по члану 80. став 2. Закона о облигационим односима, као и износа исплаћених на име купопродајне цене за два стана и исплату уговорених пенала, јер му тужени није предао у посед продате станове нити вратио купопродајну цену.

Другостепени суд је делимично преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев за враћање удвојене капаре и исплату уговорених пенала као неоснован, док је у преосталом делу усвајајућег тужбеног захтева првостепену пресуду потврдио, налазећи да су парничне странке закључиле предуговор о продаји непокретности који има све елементе уговора о продаји и испуњава форму прописану чланом 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 42/98 и 111/2009). Како природу правног посла одређује његова садржина, а не назив, закључио је да су странке закључиле пуноважан уговор о продаји и као битан елемент уговорице рок предаје у посед купљених станова до маја 2009. године који је накнадним споразумом одложен до 01.01.2014. године. Како тужени ни у накнадном року није извршио предају станова и увео тужиоца у посед, то је предметни предуговор о купопродаји раскинут по сили закона и раскидом су обе стране ослобођене својих обавеза, при чему тужилац као страна која је извршила уговор има право да му се врати дато са каматом од дана када је исплата извршена (члан 132. ЗОО). Исплаћени новчани износ од 10.000 евра нема правну природу капаре, већ представља аванс односно исплату првог дела купопродајне цене за станове, па зато тужилац нема право на враћање удвојене капаре, већ право на враћање датог као дела купопродајне цене.

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

По члану 45. Закона о облигационим односима (ЗОО), предуговор је такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора. Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора. На захтев заинтересоване стране суд ће наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој одредити. Закључење главног уговора може се захтевати у року од шест месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана кад је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен. Предуговор не

обавезује ако су се околности од његовог закључења толико измениле да не би био ни закључен да су такве околности постојале у то време.

Кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону (члан 125. став 1. ЗОО). Раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете (члан 132. став 1.), а ако је једна страна извршила уговор потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала (став 2.). Страна која враћа новац дужна је платити затезну камату од дана кад је исплату примила (став 3.).

Наводима ревизије да је између парничних странака закључен само предуговор у законом прописаној форми, а да главни уговор није закључен у законом прописаној форми јер потписи уговорача нису оверени у суду, те да као такав није конвалидиран нити се може раскинути, не доводи се у сумњу правилност побијане пресуде. Тужилац је исплатио укупан износ купопродајне цене за оба стана (60.000,00 евра), а тужени није предао у посед предметне станове, у уговореном нити накнадно остављеном року, па је правилно становиште другостепеног суда да је предуговор о купопродаји непокретности (који има све елементе уговора о продаји) закључен у законом прописаној форми раскинут што за последицу има враћање датог са каматом од дана када је исплата примљена у смислу члана 132. Закона о облигационим односима. Супротно наводима ревизије, правне последице раскида уговора из наведене законске одредбе (враћање датог) немају свој основ у стицању без основа, па је без утицаја указивање на савесност туженог у погледу примљене исплате купопродајне цене. Без утицаја су наводи ревизије у погледу дела тужбеног захтева који се односи на исплату пенала за доцњу у предаји станова, јер је у том делу првостепена пресуда преиначена и тужбени захтев одбијен. Имајући у виду да је тужени само делимично успео са жалбом правилна је и одлука о трошковима другостепеног поступка.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић