



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3738/2022
08.02.2023. 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 – противтуженог „Александар Градња“ д.о.о. Нови Сад, чији је пуномоћник Божидар Бороња, адвокат из ..., против туженог – противтужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Игор Бесермењи, адвокат из ..., ради исплате по тужби и утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1433/21 од 22.12.2021. године, у седници одржаној дана 08.02.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1433/21 од 22.12.2021. године у преиначујућем делу става првог изреке и ставу другом изреке тако што се **ОДБИЈА** жалба туженог и потврђује пресуда Вишег суда у Новом Саду П 1903/18 од 16.03.2021. године у ставу првом и четвртном изреке, а **ОДБИЈА** захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка..

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 157.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака одлуке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 1903/18 од 16.03.2021. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца – противтуженог „Александар Градња“ д.о.о. Нови Сад и обавезан тужени – противтужилац АА да тужиоцу – противтуженом „Александар Градња“ д.о.о. Нови Сад исплати по основу Уговора о купопродаји некретнина од 23.01.2013. године износ од 50.000 евра, са каматом по члану 4. Закона о затезној камати почев од дана 01.01.2018. године до исплате, а све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и износ од 55.778,16 динара са законском затезном каматом почев од дана 25.04.2018. године па до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је део тужбеног захтева тужиоца – противтуженог на име тражене законске затезне камате на досуђени износ главнице (од 50.000 евра) за период од 31.12.2013. године до 01.01.2018. године. Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог – противтужиоца АА којим је тражио да се утврди да је уговор закључен између „Александар Градња“ и АА, оверен од стране Основног суда у Новом Саду бр. ОвЗ 640/13 дана 23.01.2013. године, раскинут дана 01.01.2014. године, да сви трошкови који терете непокретност која је била

предмет уговора овереног од стране Основног суда у Новом Саду бр. ОвЗ 640/13 дана 23.01.2013. године од момента његовог раскида падају на терет туженог – противтужиоца „Александар Градња“ д.о.о. Нови Сад и да се обавезе тужени – противтужилац да тужиоцу – противтуженом накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени – противтужилац да тужиоцу – противтуженом накнади трошкове поступка у износу од 524.363,82 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1433/21 од 22.12.2021. године, ставом првим изреке, жалба је делимично усвојена, делимично одбијена и првостепена пресуда преиначена у усвајајућем делу тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да суд обавезе туженог – противтужиоца да тужиоцу – противтуженом исплати по основу Уговора о купопродаји некретнина од 23.01.2013. године износ од 50.000 евра са каматом по члану 4. Закона о затезној камати почев од дана 01.01.2018. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и износ од 55.778,16 динара са законском затезном каматом почев од 25.04.2018. године до исплате; одлука о трошковима поступка тако да свака странка сноси своје трошкове поступка; наведена пресуда потврђена у делу којим је одбијен противтужбени захтев. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац (грешком наведено тужени – противтужилац) да туженом накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 218.658,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...18/20), па је нашао да је ревизија основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, спорни однос парничних странака проистиче из Уговора о купопродаји непокретности који су закључили 23.01.2013. године и то тужилац као продавац, а тужени као купац. Предмет уговора је била продаја четворособног стана површине 128,61 м² у поткровљу стамбене зграде у Новом Саду и гараже у површини од 14,05 м², за купопродајну цену од 115.000 евра за стан и 5.000 евра за гаражу. Купац је преузео обавезу да даном закључења уговора исплати део цене од 30.000 евра, који износ је исплатио даном закључења уговора, а да други део купопродајне цене од 50.000 евра исплати најкасније до 01.07.2013. године и 40.000 евра најкасније до 31.12.2013. године. Уговор је потписан од стране уговарача и оверен 23.01.2013. године. Након закључења уговора истог дана закључен је и Анекс уговора којим је предвиђена примопредаја дана 23.01.2013. године. Записником о примопредаји уговарачи су својим потписима потврдили да је купац преузео припадајуће кључеве закључењем уговора и анекса уговора. У време закључења уговора тужени је био запослен као директор у ... банци, а ово радно место је напустио крајем 2013. године и почео је да се бави консултантским услугама у области економије, да би током 2014. године почео да сарађује са Привредним друштвом Feed mix д.о.о. Жабал и у то време обавестио тужиоца о финансијским потешкоћама и

немогућности кредитног задужења из којих средстава је планирао да исплати преостали део купопродајне цене. Дана 25.09.2014. године закључен је Уговор о регулисању међусобних односа између тужиоца, туженог, Привредног друштва Feed mix д.о.о. Жабал и законског заступника овог привредног друштва, ББ. Овим уговором, констатовано је да остаје на снази Уговор о купопродаји непокретности од 23.01.2013. године, да је Feed mix д.о.о. Жабал поднео захтев Фонду за развој за одобравање кредита, да је за одобравање кредита неопходно конституисање хипотеке, те да ће тужени путем залогe на некретности која је била предмет уговора између овде парничних странака, бити заложни дужник у циљу одобрења кредита. Тужени се обавезао у члану 2. уговора да ће тужиоцу исплатити преостали износ купопродајне цене од 80.000 евра и то тако што ће у року од три дана од дана одобравања кредита Feed mix д.о.о. Жабал исплатити 20.000 евра, а даљих 20.000 евра платиће 31.12.2015. године, 31.12.2016. године и 31.12.2017. Чланом 5. уговора констатовано је да ББ и Привредно друштво Feed mix д.о.о. Жабал јемче да ће преостала купопродајна цена од 80.000 евра у целости бити исплаћена тужиоцу. Након закључења овог уговора, дана 29.09.2014. године закључен је Уговор о јемству између тужиоца као повериоца, туженог као главног дужника, Feed mix д.о.о. Жабал и ББ као јемца, уз договор да уговор ступа на снагу уколико Привредном друштву Feed mix д.о.о. Жабал буде одобрен кредит од стране Фонда за развој РС. На основу ова два уговора тужилац је пред Јавним бележником дана 17.12.2014. године дао заложну изјаву у корист Фонда за развој РС и дозволио да се упише вансудска хипотека на непокретности која је била предмет купопродајног уговора од 23.01.2013. године, ради обезбеђења потраживања Фонда од 30.000.000,00 динара (око 250.000 евра) према кориснику кредита Feed mix д.о.о. Жабал. Уговор о дугорочном кредиту ово привредно друштво је закључило са Фондом за развој дана 25.11.2014. године. Тужени је као продавац 12.01.2015. године са предузећем Feed mix д.о.о. Жабал као купцем закључио неоверени преуговор који је имао за предмет стан из уговора од 23.01.2013. године за купопродајну цену од 200.000 евра. По основу Уговора о регулисању међусобних односа од 25.09.2014. године, ББ је исплатио прву рату тужиоцу од 20.000 евра, а након тога тужиоцу више нису вршене исплате. Решењем Привредни суд у Новом Саду од 16.03.2017. године отворен је стечајни поступак над Feed mix д.о.о. Жабал и у стечајном поступку Фонд за развој је пријавио потраживање у износу од 27.627.874,27 динара и стечајни поступак је окончан 22.05.2018. године. Фонд за развој је као поверилац по уговору о кредиту од 25.11.2014. године активирао 07.02.2020. године извршну вансудску хипотеку по заложној изјави тужиоца од 17.12.2014. године, према кориснику кредита Feed mix д.о.о. Жабал и у овом поступку је продат стан који је био предмет хипотеке (и овде спорног уговора о купопродаји од 23.01.2013. године) купцу ВВ који је исплатио купопродајну цену, уведен у посед стана 02.09.2020. године и уписао се у јавну евиденцију као власник стана. Дуг туженог на име неисплаћене купопродајне цене по уговору од 23.01.2013. године износи 50.015,58 евра. За период од фебруара до априла 2016. године по основу комуналних услуга за стан који је био предмет уговора испостављени су рачуни ЈКП Информатика на име туженог у износу од 55.778,16 динара, по којим рачунима је исплату извршио тужилац.

Првостепени суд је решавајући о противтужбеном захтеву као претходном правном питању од кога зависи одлука о тужбеном захтеву закључио да спорни уговор није раскинут по самом закону, као ни вољом уговарача, већ супротно, да је Уговором о регулисању међусобних односа од 25.09.2014. године постигнута сагласност воља да уговор од 23.01.2013. године остане на снази, на који начин је ранији уговор новелиран у делу рока исплате купопродајне цене. Како је реч о двостраном уговору када право

једностраног раскида има уговору верна страна, што у конкретном случају тужени није, овакво право је било на страни тужиоца који се њиме није користио. Уговорени рок исплате купопродајне цене није битан елеменат спорног уговора и уговор није раскинут по самом закону у смислу члана 125. ЗОО. Стога је одбио противтужбени захтев, а на основу чињеница о висини неисплаћеног дела купопродајне цене применом члана 262. ЗОО обавезао туженог да тужиоцу исплати преостали део купопродајне цене, као и динарски износ на име комуналних услуга.

Другостепени суд је изнео другачије правно становиште, образлажући да је уговор о регулисању међусобних односа од 25.09.2014. године израз заједничког настојања уговарача да кроз кредитна средства Фонда за развој РС остваре имовинску корист, а ова намера је остварена давањем заложне изјаве тужиоца којом је конституисана хипотека на стану који је био предмет овде спорног уговора у корист Фонда за развој. Тужилац је захтев тужбе засновао на правилима о испуњењу уговорних обавеза из члана 262. ЗОО, али такав захтев према становишту другостепеног суда је неоснован, а и код чињеница да је предмет купопродајног уговора у току поступка отуђен у корист трећег лица. Одговорност оба уговарача за немогућност испуњења уговора постоји јер је њихово поступање код закључења уговора од 25.09.2014. године супротно основним начелима облигационог права из члана 12. и 13. ЗОО, као и моралним схватањима. Тужилац је пристао да одржи на снази раније закључени купопродајни уговор уз сазнање да је купац недостајућа средства планирао обезбедити из кредита Фонда за развој РС, иако му је као привредном субјекту морало бити познато да овај Фонд кредите одобрава за подстицање развоја привредних субјеката, а не за финансирање стамбених кредита. Тужилац је располагао предметним станом и заложиио наведену непокретност у циљу обезбеђења потраживања Фонда за развој и тиме преузео ризик наплате потраживања из заложене непокретности, а дужник по уговору о кредиту никада није био тужени већ привредно друштво Feed mix д.о.о. Жабал. Из тих разлога је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиоца за исплату купопродајне цене и комуналних услуга док је потврдио првостепену пресуду у делу којим је одбијен противтужбени захтев.

Основано се ревизијом тужиоца указује да је у побијаној пресуди погрешно примењено материјално право.

Одредбом члана 124. Закона о облигационим односима прописано је да се двострани уговори, под условом из члана 125.-131. тог закона, могу раскинути простом изјавом воље једне уговорне стране ако друга уговорна страна не испуни своју обавезу, осим ако раскид уговора наступа по самом закону. Неиспуњење уговорне обавезе која отвара могућност за раскид уговора мора бити скривљено.

Тужени није био страна верна уговору и сходно одредби члана 5. основног уговора није ни тражио раскид уговора. Стога, опредељење тужиоца да тражи испуњење уговора и исплату преосталог неисплаћеног дела купопродајне цене се показује основаним. Уговор о купопродаји од 23.01.2013. године је још увек на снази и производи правно дејство, тако да код утврђеног да тужени није исплатио купопродајну цену за стан за који је преузео кључеве, тужилац основано тражи испуњење уговора и исплату преосталог неисплаћеног дела купопродајне цене у износу од 50.000 евра, као и динарског износа на име комуналних услуга које је надокнадио за предметни стан. Чланом 138. став 1. ЗОО прописано је да кад је

испуњење обавезе једне стране у двостраном уговору постало немогуће због догађаја за које одговара друга страна, њена обавеза се гаси, а она задржава своје потраживање према другој страни, с тим што се смањује за онолико колико је она могла имати користи од ослобођења од сопствене обавезе. Тужени је по основу уговора о купопродаји од 23.01.2013. године преузео обавезу исплате купопродајне цене према тужиоцу, а уговори од 25.09.2014. године и 29.09.2014. године не ослобађају туженог као главног дужника од испуњења обавезе и исплате купопродајне цене. Заложна изјава тужиоца је дата сходно одредби члана 4. Уговора о регулисању међусобних односа ради обезбеђења за враћање кредита који ће Feed mix д.о.о. Жабалъ добити од Фонда за развој, с обзиром на договор да тужени обавезу исплате преосталог дела купопродајне цене по Уговору из 2013. године изврши од новца добијеног овим путем. Стога, у склопу правног положаја странака по уговорима који су закључени након купопродајног уговора из 2013. године и преузетих обавеза по овом уговору, неизвршење обавеза корисника Feed mix д.о.о. Жабалъ и продаја стана у извршном поступку трећем лицу не утиче на извршење обавезе туженог према тужиоцу за исплату купопродајне цене. Осим тога, тужени је и уговору о јемству од 29.09.2014. године означен као главни дужник, а управо неизвршавање уговорних обавеза према Фонду водило је каснијем отуђењу стана у извршном поступку.

Из изнетих разлога на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка је основан и Врховни касациони суд је на основу члана 165. у вези члана 153. и 154. ЗПП обавезао туженог да тужиоцу накнади трошкове на име састава ревизије у износу од 60.000,00 динара и таксе за ревизију у износу од 97.500,00 динара.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић