



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 3564/24
7.8.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Драгане Марчетић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Драган Благојевић, адвокат из Београда, Улица Краљевића Марка бр.9, против туженог “Sakura park” д.о.о. Београд, Нови Београд, Улица Народних хероја бр.19 спрат 2, стан 7, чији је пуномоћник Сања М. Словић, адвокат из Београда, Улица Јакова Галуса бр.35в, ради исплате уговорне казне (пенала), одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 4703/22 од 07.03.2024. године, у седници већа одржаној дана 07.08.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 4703/22 од 07.03.2024. године.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље па је обавезан тужени да тужиљи на име исплате доспелих пенала за период од 01.09.2021. године закључно са 31.03.2023. године исплати новчани износ од 996.228,90 динара, са законском затезном каматом почев од 01.04.2023. године па до коначне исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 164.296,50 динара са законском затезном каматом од дана извршности па до дана исплате.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу побијајући наведену пресуду у целости, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Апелациони суд је испитао побијану пресуду на основу одредбе члана

386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС”, бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 - др. закон), па је оценио да жалба туженог није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене одредбом члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Неосновано тужени у жалби указује да је у првостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП. Побијана пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати, јер супротно наводима жалбе изрека пресуде није противречна сама себи ни датим разлозима који су такође јасни и непротивречни.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужила и тужени су закључили уговор о купопродаји непокретности у изградњи дана 24.09.2020. године који је оверен истог дана код јавног бележника ... из Новог Београда под бројем ОПУ: 1212-2020. Предмет уговора је непокретност-стан у изградњи бр.... на 9 спрату, површине 85,24 м², на ... у..., улица ..., на к.п. ...Ко ..., за који је утврђена купопродајна цена од 223.471,35 евра, која уговорена цена је исплаћена од стране тужиле као купца дана 20.10.2020. године, а према фактури-рачун туженог бр.АВ 2020-41 од 20.10.2020. године. Чланом 6 тачка 6 наведеног уговора тужени продавац се обавезао да уколико најкасније до 31.08.2021. године не изгради објект у којем се налази предметна непокретност, дугује купцу уговорену казну од 2 промила од уговорене купопродајне цене за сваки месец кашњења, с тим да укупан износ уговорене казне не може прећи 5% нето уговорене укупне купопродајне цене. Тужила је ушла у посед дана 01.03.2024. године.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано, оно логично и недвосмислено произилази из доказа у списима које је првостепени суд правилно оценио у смислу одредбе члана 8 ЗПП. Жалбом туженог чињенично стање суштински није доведено у сумњу, нити су у њој истицане нове чињенице или предлагани нови докази у смислу члана 372 став 1 ЗПП.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд оценио као основан тужбени захтев тужиле и обавезао туженог на исплату уговорне казне, односно доспелих пенала за период од 01.09.2021. године закључно са 31.03.2023. године (за 19 месеци кашњења), у укупном износу од 996.228,90 динара, заједно са законском затезном каматом у смислу одредбе члана 277 ЗОО, почев од 01.04.2023. године до коначне исплате.

Наиме, међу парничним странкама је учињено неспорним да је уговором закљученим међу парничним странкама уговорено да уколико тужени најкасније до 31.08.2021. године не изгради објект у којем се налази предметна непокретност дугује купцу уговорену казну од 2 промила од уговорене купопродајне цене за сваки месец кашњења, с тим да укупан износ уговорене казне не може прећи 5% нето уговорене укупне купопродајне цене.

С обзиром да је уговор закључен дана 24.09.2020. године, да је тужила ушла у посед непокретности тек дана 01.03.2024. године, односно након 2

године и 6 месеци по истеку коначног термина за предају непокретности (31.08.2021. године), да купопродајна цена стана износи 223.471,35 динара, да 5 % нето купопродајне цене стана износи 11.173,56 евра, да 2 промила од уговорене купопродајне цене стана износи 447 евра ($223.471,35 \text{ евра} \times 0,002 = 446,94 \text{ евра}$), да је утужени период кашњења за који се тражи исплата уговорне казне 19 месеци, то је укупан износ пенала 8.493 евра ($447 \text{ евра} \times 19 \text{ месеци} = 8.493 \text{ евра}$), а да је на дан прецизирања тужбеног захтева 31.03.2023. године средњи курс евра износио 117,3 динара, то је правилно оцењено да укупан износ пенала који тужени дугује тужили износи 996.228,90 динара ($8.493 \text{ евра} \times 117,3 \text{ динара} = 996.228,90 \text{ динара}$). При том, укупан износ потраживања, добијен простом математичком рачуницом, тужени није оспорио ни током првостепеног, али ни током другостепеног поступка. Из наведеног разлога, правилна је одлука првостепеног суда да тужени дугује тужили досуђени износ уговорне казне-пенала због кашњења у извршењу уговорне обавезе.

Циљ уговорне казне је да додатно осигура извршење дужникове обавезе, а ако до тога не дође, да се повериоцу призна и исплати претпостављена штета у висини уговором одређене уговорне казне. У конкретном случају, како то правилно налази првостепени суд, испуњени су сви законски услови прописани одредбом члана 273 ЗОО да се тужили исплати уговорна казна у досуђеном износу.

Нису основани жалбени наводи туженог да првостепени суд није правилно ценио утицај пандемије COVID 19 на извршење обавезе туженог, указујући да се у конкретном случају радило о вишој сили. Ово стога што је првостепени суд правилно ценио ове наводе туженог и образложио да је ванредно стање у Републици Србији укинута пре закључења и овере уговора о купопродаји непокретности, што јасно упућује на закључак да су наведене околности узроковане пандемијом COVID 19 постојале и пре закључења уговора, те да је тужени са њима био упознат у моменту када се уговором обавезао да своју уговорну обавезу заврши најкасније до 31.08.2021. године, па се неосновано позива на вишу силу.

Наиме, чињеница је да је уговор о купопродаји непокретност закључен дана 24.09.2020. године и оверен истог дана код јавног бележника, што значи да је уговор закључен након престанка ванредног стања које је трајало у периоду од 15.03.2020. године до 06.05.2020. године. Тужени је у моменту закључења уговора био упознат са ситуацијом поводом пандемије COVID 19 и његовим утицајем на (отежан) увоз материјала и опреме из иностранства, те се не може позивати на вишу силу, с обзиром да му је све то било познато и пре закључења уговора када се обавезао да ће најкасније до 31.08.2021. године тужили као купцу да преда спорну непокретност у посед. Самим тим, наведене околности с обзиром да су постојале и у време закључења уговора, не могу бити измињавајуће за тужиоца нити наведене околности могу представљати вишу силу и оправдање за кашњење туженог у извршењу своје уговорене обавезе.

Апелациони суд је ценио, али није посебно образлагао и остале жалбене наводе туженог полазећи од тога да нису од утицаја на правилност побијане

одлуке, а на основу овлашћења из члана 396 став 1 и 2 ЗПП.

Имајући у виду све напред наведено применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучено је као у изреци пресуде, а с обзиром на исход спора и постигнути успех странака применом члана 401 тачка 2 ЗПП потврђена је одлука о трошковима поступка садржана у ставу другом изреке ожалбене пресуде, којом су тужили трошкови досуђени и одмерени правилном применом одредби чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић