



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 433/2017
30.03.2018. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгиша Б. Слијепчевић, председник већа, Бранко Станић и Гордана Ајншпилер Поповић, чланови већа, у правној ствари тужиоца АА ... чији је правни следбеник ББ, ..., кога заступа пуномоћник Никола Шијан, адвокат из ..., против туженог ВВ, ..., кога заступа пуномоћник Недељко Велисављевић, адвокат из ..., ради повраћаја датог, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 7587/15 од 23.08.2017. године, у седници већа одржаној дана 30.03.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 7587/15 од 23.08.2017. године.

Одбија се као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Првостепеном делимичном пресудом Привредног суда у Панчеву П 66/13 од 21.07.2015. године у ставу I изреке одбачена је тужба тужиоца у делу који се односи на основни тужбени захтев којим је тражено да се раскине Уговор о купопродаји Ов.бр. ... од 16.12.2005. године потписан између туженог и тужиоца. Ставом II изреке одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд донесе одлуку којом се утврђује да је Уговор о купопродаји Ов.бр. ... од 16.12.2005. године потписан од стране туженог и тужиоца раскинут, као неоснован. Ставом III изреке обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка плати износ од 1.005.000,00 динара.

Привредни апелациони суд пресудом Пж 7587/15 од 23.08.2017. године, одбијена је жалба тужиоца као неоснована и потврђена наведена делимична првостепена пресуда.

Против другостепене делимичне пресуде, тужилац изјављује благовремену и дозвољену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове је опредељено тражио.

У одговору на ревизију тужени је истакао да је иста неоснована и предложио да се иста одбије. Трошкове је одређено тражио.

Испитујући побиијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11, 55/14), Врховни касациони суд налази да ревизија тужиоца није основана.

Нижестепене пресуде нису захваћене битним повредама одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревизијски наводи у вези утврђеног чињеничног стања, оцене доказа и учињеним битним повредама одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, не могу бити ревизијски разлози код побиијања другостепене пресуде у смислу члана 407. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходници парничних странака су били у пословном односу по основу Уговора о продаји дела пословног објекта у ... површине 885,90 м² закљученог између тужиоца као купца и туженог као продавца дана 16.12.2005.године. Уговором о продаји су утврђена права и обавезе уговорних странака. Чланом 6. предвиђено је да купац задржава право да раскине уговор уколико продавац не изврши технички пријем, не добије решење о дозволи за употребу објекта и не укњижи предметну непокретност код надлежног суда, у разумном року, те да сходно наведеном захтева повраћај укупне купопродајне цене са уплаћеним ПДВ-ом. Чланом 9. став 2. уговорено је да се продавац обавезује да ће по прибављању употребне дозволе за пословни објекат извршити укњижбу и етажирање непокретности код надлежних органа у циљу уписа права власништва продавца и купца сваког на свом делу. Правни претходник туженог је тужиоцу као купцу предао предметни пословни простор 15.01.2006. године који се и даље налази у његовој државини. Након тога је тужилац исплатио купопродајну цену од 799.367,40 еура у целости дана 31.01.2006. године са обрачунатим ПДВ-ом у износу од 799.367,40 еура у динарској противредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Надлежни општинска управа је дана 11.05.2006.године донела решење којим одобрава употребу спорног пословног трговинског центра у одређеној структури и димензијама приземља, спрата и галерије. Наведени објекат је уписан у Земљишне књиге Општинског суда у Панчеву као зк.тело ... у власништву ГГ, ... дана 15.08.2006. године. Из међусобне кореспонденције парничних странака утврђено је да је током 2009. године тужилац преузео преко ранијег пуномоћника ДД, на себе обавезу етажирања објекта али до реализације није дошло. Дописом од 24.10.2012. године пуномоћник тужиоца позива туженог да у складу са уговором у року од 60 дана од пријема истог спроведе поступак техничког пријема, исходује употребну дозволу, спроведе поступак етажирања и укњижбе у катастру спорног објекта. Тужилац је одмах након овог дописа ангажовао геодетско предузеће да изврши потребне радове на припреми података за цео пословни објекат. Тужилац је онемогућавао тужиоца да приступи пословном простору ради израде елабората, те је тужени био приморан да га изради на основу пројекта и спољнег мерења. Захтев за спровођење промена поднет је надлежном органу 14.12.2012. године. Поступајући по овом захтеву надлежни секретаријат је закључком од 05.02.2013. године исправио решење о употребној дозволи од 11.05.2006. године, те уписао појединачну структуру објекта. Овај закључак је постао правноснажан 21.02.2013. године. Након тога је катастар

непокретности решењем од 25.02.2013. године дозволио упис права својине на појединим физички одвојеним деловима пословног објекта. На овај начин је окончан поступак етажирања пословно трговинског центра у ... о чему је тужени дописом од 11.03.2013. године обавестио тужиоца. Тужени је у међувремену током 2011. године уписао хипотеку на читавом објекту, али је иста обрисана током 2013. године. Тужбу у овој правној ствари тужилац је поднео 12.02.2013. године.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд одбацује тужбу као недозвољену у делу којим је тражено да се предметни уговор о продаји раскине, а одбија као неоснован евентуални захтев за утврђење раскида истог уговора.

Другостепени суд прихвата овај закључак нижестепеног суда налазећи да нису испуњени услови за утврђене раскида спорног уговора о купопродаји непокретности јер између странака није био уговорен фиксни рок за испуњење обавеза туженог.

Неоснован је ревизијски навод да је испуњен услов за раскид спорног уговора неизвршавањем обавезе етажирања у року од 60 дана од дана достављања дописа туженом.

Спорни уговор не предвиђа ни један рок као битан елемент уговора. Језичким и циљним тумачењем спорног Уговора произилази да је неиспуњење обавеза из члана 6. једини раскидни разлог који су странке предвиделе спорним Уговором. То нису обавезе предвиђене чланом 9. које се односе на етажирање објекта и разликују се од обавеза из члана 6. Чланом 6 превиђен је „ разуман“ рок за извршење тачно назначених обавеза али не као битан елемент уговора. Тужени је уговорне обавезе из члана 6. (које се односе на извршење техничког пријема, добијања решења о дозволи за употребу објекта и укњижбе целе непокретности код надлежног суда), извршио у разумном року још 2006. године. Тужилац пре утужења никада није изјавио туженом да раскида уговор због неизвршења, иако је после 2006. године једино остала неизвршена обавеза етажирања. Тек дописом од 24.10.2012. године тужилац оставља туженом рок од 60 дана за извршење истог. Тужилац омета туженог у извршењу обавеза етажирања, а неколико дана пре коначног завршетка поступка етажирања подноси ову тужбу.

С обзиром на наведено нижестепени судови су правилно применили материјално право. По оцени Врховног касационог суда у конкретном случају уговорне обавезе су испуњене у највећем односно претежном делу. Зато неизвршавање обавезе етажирања у дописом датом року не може бити разлог за раскид уговора у смислу члана 131 ЗОО. Ово и да постоји потпуна одговорност туженог за њено неизвршење. Имајући у виду уговорене одредбе и све друге конкретне околности овог случаја на страни туженог нема одговорности за неизвршавање обавезе етажирања. Нарочито имајући у виду да је тужилац током 2009. године на себе преузимао извршење ове обавезе преко тадашњег пуномоћника, као и да је ометао туженог у извршавању истих. Стога ревидент не може са успехом на терет туженог указивати на период од 7 година као непримереним за потпуно испуњење уговорних обавеза.

Поред тога у прилог наведеног иде и чињеница да се рок од 60 дана који је тужилац оставио туженом дописом од 24.10.2012. године, не може сматрати примереним накнадним роком за извршење поступка етажирања у смислу члана 126 став 2 ЗОО. Уобичајено време које је потребно за извршење ове обавезе код надлежних органа је дуже. Исто у сваком случају не зависи искључиво од туженог, а што су правилно закључили нижестепени судови. Стога неизвршење етажирања стриктно у датом року од 60 дана (већ два месеца касније), не може бити разлог за утврђење да је уговор раскинут због неиспуњења.

Постојање хипотеке на целом објекту није утицало на извршење обавеза етажирања нарочито код чињенице да тужилац није доказао да се противио успостављању исте. Стога су без утицаја на другачије одлучивање у овој правној ствари, ревизијски наводи тужиоца у том смислу.

На основу изложеног Врховни касациони суд је применом члана 414. ст. 1. и 2. Закона о парничном поступку одбио ревизију тужиоца као неосновану и одлучио као у изреци пресуде под један.

Решавајући по захтеву туженог за накнаду трошкова насталих поводом одговора на ревизију, Врховни касациони суд је закључио да одговор на ревизију није био нужан у овој правној ствари. Самим тим и трошкови настали поводом истог, не представљају нужне трошкове који би се у смислу члана 154. Закона о парничном поступку могли досудити на терет тужиоца. Стога је применом одредби члана 165. истог закона одлучио као у ставу два изреке.

**Председник већа-судија
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић