



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2845/2019
04.11.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Драган Панов, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца „Рели транс“ ДОО из Ниша, кога заступа Никола Радуловић, адвокат из ..., ради закључења уговора и исплате купопродајне цене, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3888/2017 од 01.03.2019. године, у седници одржаној 04.11.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог-противтужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3888/2017 од 01.03.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиле-противтужене за накнаду трошкова састава одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 1227/2014 од 24.01.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и наложено туженом да у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде са тужилџом закључи и код јавног бележника у Нишу овери главни уговор о купопродаји двоипособног стана у ... ближе описаног у том делу изреке по купопродајној цени из члана 5. анекса предуговора Ов П 2553/11 од 27.10.2011. године коју је тужилџа већ исплатила туженом по закљученом и код Основног суда у Нишу овереном предуговору Ов П 1986/11 од 18.08.2011. године и анекс предуговора Ов П 2553/11 од 27.10.2011. године са обавезом предаје стана тужилџи у својину и државину одмах по закључењу и овери главног уговора о купопродаји стана код јавног бележника у Нишу, те уколико тужени у року од 15 дана по правноснажности ове пресуде не закључи и овери главни уговор о купопродаји предметног стана са тужилџом, ова пресуда ће заменити главни уговор о купопродаји двоипособног стана у ... ближе описаног у том делу изреке, са обавезом туженог да преда стан тужилџи у својину и државину одмах по истеку рока за закључење главног уговора о купопродаји стана под претњом принудног извршења, те по овој пресуди тужилџа стиче право на наведеном стану са правом да стан укњижи у јавним књигама на своје име код надлежних органа који воде јавну евиденцију о непокретностима. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и обавезан тужени да јој на

име доспеле уговорне казне због доцње у предаји стана у ... ближе описан у том делу изреке, исплати 8.640 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од дана пресуђења 24.01.2017. године па до коначне исплате. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев туженог-противтужиоца и обавезана тужила-противтужена да му на име купопродајне цене 2,34квм стана у улици ... број ... на ... спрату исплати 187.200,00 динара са законском затезном каматом почев од дана вештачења тј. 07.10.2016. године па до коначне исплате, док је одбијен противтужбени захтев туженог-противтужиоца за већи износ од досуђеног од 187.200,00 динара до траженог 269.049,00 динара, као и захтев за камату почев од 31.12.2011. до 07.10.2016. године. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужили накнади трошкове паричног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3888/2017 од 01.03.2019. године, ставом првим изреке, укинута је првостепена пресуда и пресуђено тако што је усвојен тужбени захтев тужиле и наложено туженом да у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде са тужилџом закључи и код јавног бележника у Нишу овери главни уговор о купопродаји двоипособног стана у ... ближе описаног у том делу изреке по купопродајној цени из члана 5. анекса предуговора Ов II 2553/11 од 27.10.2011. године коју је тужила већ исплатила туженом по закљученом и код Основног суда у Нишу овереном предуговору Ов II 1986/11 од 18.08.2011. године и анексу предуговора Ов II 2553/11 од 27.10.2011. године са обавезом предаје стана тужили у својину и државину одмах по закључењу и овери главног уговора о купопродаји стана код јавног бележника у Нишу, те уколико тужени у року од 15 дана по правноснажности ове пресуде не закључи и овери главни уговор о купопродаји предметног стана са тужилџом, ова пресуда ће заменити главни уговор о купопродаји двоипособног стана у ... ближе описаног у том делу изреке са обавезом туженог да преда стан тужили у својину и државину одмах по истеку рока за закључење главног уговора о купопродаји стана под претњом принудног извршења, те по овој пресуди тужила стиче право на наведеном стану са правом да стан укњижи у јавним књигама на своје име код надлежних органа који воде јавну евиденцију о непокретностима. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и обавезан тужени да јој на име доспеле уговорне казне због доцње у предаји стана у ... ближе описаног у том делу изреке за период од 01.06.2012. до 31.12.2016. године, исплати 8.640 евра са каматом почев од дана пресуђења 01.03.2019. године по стопи прописаној Законом о затезној камати, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог и обавезана тужила да му на име купопродајне цене за 2,34м² стана у ул. ... број ... на ... спрату исплати износ од 219.960,00 динара са законском затезном каматом почев од дана вештачења 10.12.2018. године, док је преко досуђеног износа противтужбени захтев одбијен. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужили накнади трошкове парничног поступка од 679.983,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова на име састава одговора на жалбу.

Против става другог другостепене пресуде тужени је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Тужилја-противтужена је поднела одговор на ревизију и захтевала трошкове његовог састава.

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, тужилја и тужени су 18.08.2011. године закључили предуговор о купопродаји стана овереног код суда под бројем Ов II 1986/11, а дана 15.09.2011. године и анекс предуговора који су оверили 27.10.2011. године. Предмет предуговора је купопродаја стана површине 75м² на ... спрату на југоисточној страни стамбено-пословне зграде у ... на углу ... и ... по купопродајној цени од 63.750 евра са обавезом предаје стана до 31.05.2012. године. Истим предуговором чланом 6. уговорено је да ће продавац платити купцу уговорну казну у износу од 160 евра за сваки месец закашњења уколико стан не преда до 31.05.2012. године све до предаје у својину и државину стана купцу. Тужилја је уговорену купопродајну цену исплатила у целости и то 18.08.2011. године износ од 50.000 евра, а 15.09.2011. године износ од 13.750 евра. Тужилја и тужени нису закључили уговор о купопродаји стана и није извршена предаја стана. Чланом 7. предуговора уговорено да ће се стварна нето површина завршеног стана утврдити путем мерења по завршетку изградње и да су странке биле сагласне да се изврши корекција купопродајне цене уколико разлика између стварно утврђене и уговорене пројектоване површине премашује 1%. По завршетку радова мерењем овлашћеног лица утврђено је да је површина стана сада 77,26м² односно да је већа за 2,26м² од површине за коју је већ извршена исплата. Тужилја је у целости исплатила уговорену купопродајну цену за стан површине од 75м² у износу од 63.750 евра. До уговореног рока 31.05.2012. године тужени није предао стан у државину и својину тужилји по систему „кључ у руке“, како се обавезао предуговором. Грађевинска инспекција је донела решење 12.07.2013. године о обустави радова и дала рок инвеститору да прибави измењен главни пројекат или изврши усклађивање изведеног стања објекта са потврђеним пројектом. Дана 15.11.2013. године поднет је захтев за легализацију одступљеног дела објекта, а 07.04.2015. године забрањено је коришћење објекта пошто инвеститор за њега није прибавио употребну дозволу. Вештачењем преко вештака грађевинске струке утврђено је да спорни стан који се налази на ... спрату стамбено-пословне зграде у улици ... није био подобан за примопредају у другој половини 2013. године, а на дан вештачења утврђена је и вредност за разлику у површини од још 2,34м².

Код овако утврђеног чињеничног стања, правилно је другостепени суд применио материјално право када је усвојио тужбени захтев за закључење купопродајног уговора и захтев да тужени тужилји исплати доспелу уговорну казну због доцње у предаји стана, као и за део противтужбеног захтева за исплату купопродајне цене још 2,34м² стана.

Неосновано се у ревизији указује на погрешну примену материјалног права приликом одлучивања о делу тужбеног захтева којим је тужени обавезан на исплату уговорне казне.

Према члану 270. Закона о облигационим односима поверилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист ако не испуни своју обавезу или ако задоцни са њеним испуњењем (уговорна казна). Према члану 273. став 4. истог закона кад је казна

уговорена за случај да дужник задоцни са испуњењем, поверилац има право захтевати и испуњење обавезе и уговорну казну. Чланом 271. прописано је да уговорне стране могу одредити висину казне по свом нахођењу у једном укупном износу, у проценту, или за сваки дан задоцњења или на који други начин (став 1). Она мора бити уговорена у форми прописаној за уговор из кога је настала обавеза на чије се испуњење односи (став 2). По члану 272. споразум о уговорној казни дели правну судбину обавезе на чије се обезбеђење он односи.

У овом случају, предуговором о купопродаји непокретности од 18.08.2011. године парничне странке су уговориле рок за предају стана до 31.05.2012. године, а у случају да не преда стан купцу до наведеног рока, продавац се обавезао да купцу плати уговорену казну у износу од 160 евра сваког месеца закашњења док се стан не преда у својину и државину. С обзиром да тужени до уговореног рока није предао тужиљи стан у својину и државину, то је правилно обавезан на исплату уговорене казне.

Нису основани ревизијски наводи туженог-противтужиоца да је тужиља-противтужена награђена за своју доцњу јер је избегавала да уђе у посед и државину стана и да је пала у доцњу још 18.11.2013. године, па јој за период после тога не припада право на уговорну казну.

По члану 325. став 1. ЗОО поверилац долази у доцњу ако без основаног разлога одбије да прими испуњење или га својим понашањем спречи.

У овом случају, нису испуњени услови за примену цитиране законске одредбе јер је у поступку пред нижестепеним судовима утврђено да објект тада није био подобан за примопредају, будући да није имао употребну дозволу због чега је грађевинска инспекција донела решење 07.04.2015. године о забрани коришћења овог објекта. Све наведено чини оправдане разлоге за одбијање пријема испуњења због чега се не може сматрати да је тужиља пала у доцњу.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета на основу члана 165. ЗПП у вези чланова 153. став 1, 154. став 2. и 163. став 2. ЗПП.

На основу члана 414. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Одбијен је захтев тужиље-противтужене за накнаду трошкова састава одговора на ревизију јер ти трошкови нису били ни нужни ни неопходни за одлучивање о овом правном леку (члан 154. став 1. ЗПП).

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић