



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5975/2018
15.11.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужилаца „АА“ ДОО из ... и ББ из ..., које заступа Бранислав Секуловић, адвокат у ..., против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Светлана Жабаљац, адвокат у ... и „ГГ“ из ..., кога заступа ДД, дипломирани правник код тужене, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2542/18 од 29.08.2018. године, у седници већа одржаној 15.11.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2542/18 од 29.08.2018. године.

Образложење

Виши суд у Шапцу је пресудом број П 82/2017 од 13.03.2018. године одбио тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд обавезе тужене да им солидарно на име накнаде штете због немогућности коришћења своје некретнине у времену од 07.10.2009. године до 14.04.2014. године, а коју чини пословни простор у ... у улици ... број ..., површине од 234,20 м², исплате износ од 227.739,60 евра са каматом по стопи референтне каматне стопа Европске централне банке, увећане за 8 % поена почев од 14.04.2014. године до исплате, а све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате у року од 15 дана. Другим ставом изреке је одбијен тужбени захтев тужилаца којим су тражили да им тужени солидарно на име накнаде штете због немогућности коришћења непокретне имовине у времену од 07.10.2009. године до 14.04.2014. године, а коју чини стамбени простор у ... у улици ... број ..., у укупном износу од 16.200 евра, са каматом по стопи референтне каматне стопе Европске централне банке увећане за 8 % поена почев од 14.04.2014. године до исплате, а све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате у року од 15 дана. Трећим ставом изреке је одбијен захтев тужилаца за накнаду трошкова парничног поступка. Четвртим ставом изреке обавезани су тужиоци да првотуженом ВВ из ... на име трошкова парничног поступка исплате износ од 326.250,00 динара у року од 15 дана и петим ставом изреке су обавезани тужиоци да солидарно исплате друготуженој ГГ АД из ... на име трошкова парничног поступка износ од 48.750,00 динара, у року од 15 дана.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом број Гж 2542/18 од 29.08.2018. године жалбу тужилаца одбио као неосновану и потврдио пресуду Вишег суда у Шапцу.

Против правноснажне пресуде другостепеног суда тужиоци су изјавили благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/2011 и 55/2014), па је оценио да ревизија тужилаца није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а ни битна повреда из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку која се као ревизијски навод наводи, али ревидент не указује у чему се те битне повреде поступка састоје.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац ББ је власник и директор првотуженог предузећа „АА“ ДОО из ..., чије је седиште на адреси ... број ... у Предузеће „АА“ ДОО је 11.08.2008. године као купац закључило и оверило уговор о купопродаји са првотуженим ВВ као продавцем, чији је предмет пословни простор са припадајућом баштом и рестораном „БЂ“, који се налази у стамбено-пословној згради у улици ... број ... у ..., за цену од 200.000 евра у виђеном стању са теретима уписаним у зкњ.уложак број ... (заложно право првог реда ради обезбеђења новчаног потраживања према уговору о дугорочном кредиту од 07.04.2005. године у корист „ЕЕ“ и заложно право – извршна вансудска хипотека другог реда ради обезбеђења потраживања по уговору о дугорочном кредиту од 03.08.2006. године у корист „ЖЖ“ А.Д. ...). Истог дана је закључен и оверен уговор о купопродаји између тужиоца ББ као купца и туженог ВВ као продавца чији је предмет стан – дуплекс који се налази на спрату и поткровљу стамбено-пословне зграде у улици ... број ... у ..., за цену од 160.000 евра у виђеном стању са истим теретима којима је оптерећен и купљени пословни објекат. Од момента стицања, купци се налази у државини купљене непокретности.

У време купопродаје пословни део објекта се налазио у закупу друготужене ГГ АД (правни следбеник „ЖЖ“), а по уговору о закупу закљученим са првотуженим ВВ од 04.08.2006. године закљученим на период од 10 године. Тим уговором је уговорено право закупца да једнострано откаже уговор под условом да о отказу писменим путем обавести закуподавца у отказном року од 90 дана, као и да ће уговорена месечна закупнина бити компензована за месечни ануитет дугорочног кредита који закуподавац има код закупца. Након закључених купопродајних уговора између тужилаца и првотуженог ВВ, дошло је до закључења анекса уговора о закупу 22.09.2008. године којим је регулисано да ће купац за коришћење пословног простора почев од 01.09.2008. године плаћати месечну закупнину од 15 евра по 1 м², те да ће закуподавац од примљене закупнине измиривати месечни ануитет отплате главнице и камате по уговору о дугорочном кредиту претходног власника и друготужене банке. Уговору о кредиту је првотужилац „АА“ ДОО приступио закључењем уговора о приступању дугу 18.09.2008. године.

Друготужена ГГ је 18.05.2009. године дописом обавестила првотужиоца да отказује уговор о закупу пословног простора са 15.08.2009. године. Друготужилац ББ је 01.06.2009. године на врата пословног простора поставио ланац са три катанца које је закључао, а кључ није предао представницима друготужене чиме их је онемогућио да овај простор користе на дотадашњи начин до истека отказног рока. Тај чин сметања поседа је утврђен решењем Општинског суда у Шапцу број П 96/09 од 12.06.2009. године у поступку тамо тужиоца ГГ АД против тамо туженог ББ.

Првотужени ВВ је 12.06.2009. године поднео тужбу Општинском суду у Шапцу против ББ и предузећа „АА“ ДОО у којој је поставио захтев да се поништи уговор о у купопродаји пословног простора и стана у улици ... број ... у ..., те је тражио враћање поседа, а уз тужбу је поднео предлог за издавање привремене мере забраном отуђења и оптерећења спорних непокретности. У тој парници је усвојена привремена мера са трајањем до правноснажног окончања поступка. Поступак је даље вођен пред Вишим судом у Шапцу као стварно и месно надлежном суду који је пресудом П 19/11 од 17.07.2012. године (правноснажна 26.02.2014. године) одбио тужбени захтев ВВ и ставио је ван снаге решење о усвојеној привременој мери. Привремена мера је била на снази од 07.10.2009. до 26.02.2014. године.

У листу непокретности број ... КО ... је као власник на стамбено пословној згради и градском грађевинском земљишту у улици ... број ... у ... уписан првотужени ВВ.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да тужбени захтев тужиоца није основан јер на страни тужених нема одговорности за штету која се тужбом потражује у виду изгубљене закупнине због немогућности коришћења непокретности у периоду важења привремене мере.

По оцени Врховног касационог суда правилно су нижестепени судови закључили да на страни тужених у утуженом периоду од 07.10.2009. године до 14.04.2014. године нема поступања које би било усмерено на онемогућавању тужилаца као ванкњижних власника и фактичких држалаца пословног и стамбеног простора стеченог по основу купопродајног уговора са првотуженим. Правилно су нижестепени судови закључили да усвајање привремене мере од стране суда у парници за поништај купопродајних уговора покренутој по тужби продавца ВВ против купаца (овде тужилаца), а којом је забрањено отуђење и оптерећење непокретности до момента правноснажног окончања поступка, поставља само ограничење за стицаоца непокретности и то у погледу могућности продаје непокретности и њиховог оптерећења, а да у то не спада издавање у закуп, што суштински значи убирање плодова које непокретност даје, јер привременом мером тужиоцима као ванкњижним власницима непокретности то право није било ускраћено.

Неосновано се тужиоци у ревизији позивају на одредбу члана 302. и 303. став 1. тачка 2. Закона о извршном поступку. Наиме, из чињенице да је суд применом ових законских одредаби усвојио предложену привремену меру на ризик и терет тужиоца у предмету П 1049/09 пред Општинским судом у Новом Саду и из чињенице што првотужени (тамо тужилац) није успео са тужбеним захтевом, аутоматски не значи да

је тужиоцима проузрокована штета. Тужиоци у овој парници потражује накнаду штете по основу тога што су наводно били спречени да издају у закуп купљене непокретности док је трајала привремена мера и зато што нису били уписани као власници у катастру непокретности. Из утврђених чињеница следи закључак да тужиоци нису били онемогућени да се упишу у катастар непокретности као власници купљених непокретности јер су уговори о продаји закључени са првотуженим ВВ 11.08.2008. године и у уговорима се налази клаузула интабуланти, што је значило да су тужиоци могли да поднесу захтев надлежном Катастру за непокретност ради уписа свог власништва и спровођења уговора о продаји. Привремена мера је усвојена тек 07.10.2009. године, односно након 14 месеци. Према томе тужени нису одговорни што се тужиоци нису уписали, односно поднели захтев за упис. Правило вођења катастра непокретности је да се сви уписи хронолошки спроводе, што значи да су тужиоци поднели захтев за упис имали би првенство уписа у односу на забележбу издате привремене мере. Међутим, чак и након забележбе привремене мере тужиоци нису били онемогућени да непокретности издају у закуп. Као ванкњижни власници и непосредни држаоци непокретности могли су их издавати у закуп и зато је неутемељена њихова тврдња да зато што су били ванкњижни власници то нису могли да чине.

Ни остали ревизијски наводи не доводе у сумњу правилност пресуђења, па је Врховни касациони суд оценио да ревизија тужилаца није основана и одлучио је као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић