



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 229/2016
09.11.2016.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Гордане Ајншпилер-Поповић и Браниславе Апостоловић, чланова већа, у правној ствари тужиоца-противтуженог АА д.о.о. из ..., кога заступа пуномоћник Невенка Веселиновић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ББ д.о.о. из ..., кога заступа пуномоћник Милош Драгићевић, адвокат из ..., ради поништаја и раскида уговора и накнаде штете, вредност предмета спора 52.368.883,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж. 221/16 од 07.04.2016.године, у седници већа одржаној дана 09.11.2016.године, донео је

ПРЕСУДУ

ДЕЛИМИЧНО СЕ усваја ревизија тужиоца-противтуженог, **преиначава** пресуда Привредног апелационог суда Пж. 221/16 од 07.04.2016.године у делу става првог изреке и пресуда Привредног суда у Београду П бр. 785/2014 од 28.10.2015.године у ставу четири изреке, тако што се усваја тужбени захтев и овлашћује тужилац да из судског депозита Привредног суда у Београду у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде преузме менице ..., ..., ..., ...и

У преосталом делу ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж. 221/16 од 07.04.2016.године **одбија се** као неоснована.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца-противтуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П бр. 7835//2014 од 28.10.2015.године, у ставу првом изреке одбијен је тужбени захтев за поништај уговора о закупу пословног простора број ... од 30.07.2014.године и уговор о закупу пословног простора број ... од 11.07.2014.године, који су закључени између тужиоца и туженог. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев, те је утврђено да су наведени уговори раскинути. Ставом трећим изреке одбијен је захтев за обавезивање туженог да тужиоцу исплати износ од 52.368.883,00 динара са законском затезном каматом почев од 14.11.2014.године до коначне исплате.

Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев да се овласти тужилац да из судског депозита Привредног суда у Београду у року од 8 дана од дана пријема писменог отправака пресуде преузме менице са серијским бројевима ближе наведеним у тужби. Ставом петим изреке одбачена је противтужба у делу у коме је тужени-противтужилац тражио да суд утврди да је тужилац-противтужени одговоран за раскид уговора о закупу и уговора о извођењу радова број ... од 06.08.2014.године и број ... од 06.08.2014.године, као недозвољен. Ставом шестим изреке одбијен је противтужбени захтев за обавезивање тужиоца-противтуженог да туженом-противтужиоцу исплати износ од 946.512 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе са законском затезном каматом почев од 11.12.2014.године па до коначне исплате. Ставом седмим изреке одбијен је противтужбени захтев за обавезивање тужиоца-противтуженог да туженом-противтужиоцу исплати 18.198.791,34 динара са законском затезном каматом почев од 10.06.2015.године па до коначне исплате. Ставом осмим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Привредни апелациони суд је побијаном пресудом одбио као неосновану жалбу тужиоца-противтуженог и потврдио првостепену пресуду Привредног суда у Београду, исправљену решењем истог суда од 24.1.2015.године у ставовима трећем и четвртим изреке. Ставом другим изреке одбијена је као неоснована жалба туженог-противтужиоца и потврђена је првостепена пресуда са решењем о исправци у ставовима шестом и седмом изреке. Ставом трећим изреке одбијене су као неосноване жалбе странака па је првостепена пресуда исправљена решењем истог суда потврђена у ставу осмом изреке. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против другостепене пресуде у делу правноснажно одбијеног тужбеног захтева и одлуке о трошковима поступка благовремену и дозвољену ревизију изјавио је тужилац-противтужени због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права.

Тужени-противтужилац је поднео одговор на ревизију, оспорио је њену допуштеност и основаност, а трошкове ревизијског поступка није тражио ни определио.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 55/14) и одлучио да је ревизија тужиоца-противтуженог делимично основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а ревизијом тужиоца-противтуженог не указује се на постојање других битних повреда које могу бити ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП, за укидање нижестепених пресуда.

Према утврђеним чињеницама парничне странке су биле у уговорном односу по два уговора о закупу и то тужилац као купац, а тужени као купаодавац. Предмет уговора су били пословни простор у улици ... у ... и ... број

... у ..., којима је дефинисана обавеза туженог да тужиоцу најкасније до дана примопредаје простора достави извод из листа непокретности као доказ да је власник непокретности. Уговорено је да ће се примопредаја простора извршити најкасније до 01.09.2014.године, док је дан 15.11.2014.године означен као дан почетка обављања делатности туженог у предметним пословним просторијама. Уговори су закључени на десетогодишњи период закупа. У члану 17. Уговора о закупу насловљеног као „Уговорна казна“ регулисано је да у случају престанка уговора у првих пет година из разлога за које није одговоран тужени, тужилац ће бити у обавези да надокнади туженом комплетан износ минималних закупнина за период од момента престанка уговора до истека првих пет година закупа увећан за ПДВ. Као обезбеђење ове обавезе тужилац је туженом предао 6 бланко меница. Уговорима је регулисана и обавеза туженог да до дана примопредаје изврши пренамеру пословног простора, због чега су тужилац и тужени 06.08.2014.године закључили још два уговора чији је предмет извођење радова на финализацији пословног простора који су били предмет закупа. Уговорено је да тужени радове изведе по систему кључ у руке у року од 3 месеца по уплати аванса од стране тужиоца. Уговоре о закупу је раскинуо тужилац 04.12.2014.године, а претходно је дописом од 22.09.2014.године позвао туженог да обустави све активности, које се изводе према уговореној динамици. Позивајући се на право из члана 17. Уговора о закупу тужени је 14.11.2014.године реализацијом менице од тужиоца наплатио износ од 52.368.883,00 динара.

Предмет тужбеног захтева је повраћај износа кога је тужени наплатио реализацијом менице, као и повраћај меница, односно давање овлашћења тужиоцу да из судског депозита Привредног суда у Београду преузме преостале менице дате као обезбеђење у реализацији уговора о закупу. Такође је поставио захтев да се пониште или утврди да су раскинути уговори о закупу закључени између тужиоца и туженог.

Код овако утврђених чињеница, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев делимично основан, те је утврдио да су уговори о закупу закључени између парничних странака раскинути. Тумачећи уговорну одредбу члана 17. Уговора применом члана 99. став 2. ЗОО првостепени суд је закључио да иста не може представљати уговорну казну у смислу члана 270. ЗОО, јер наведена одредба не предвиђа обавезу тужиоца на исплату новчаног износа у случају да не испуни своју обавезу или задоцни са њеним испуњењем, већ обавезује тужиоца да у случају престанка уговора без одговорности туженог исплати туженом уговором предвиђени износ. Стога је суд мишљења да су странке уговориле специфичну врсту одустанице у смислу члана 82. ЗОО, те како је тужилац раскинуо уговоре о закупу, а туженом је наложио да обустави активности око пренамене простора, то по оцени првостепеног суда тужени је имао право на примену члана 17. предметних уговора, те наплату потраживања од 52.368.883,00 динара, због чега је тужбени захтев за повраћај овог износа неоснован. По становишту другостепеног суда тужени се наплатом наведеног износа није у целости намирио по основу члана 17. предметних уговора, због чега је одбијен захтев тужиоца за повраћај меница издатих по овом основу.

Изнето становиште првостепеног суда у целости је прихватио и другостепени суд.

Без утицаја је навод ревидента да су нижестепени судови погрешном применом члана 99. ЗОО протумачили одредбу члана 17. Уговора о закупу закључених између парничних странака, те да је неприхватљив закључак нижестепених судова да је истим чланом предвиђена специфична врста одустанице у смислу члана 82. ЗОО. Одредбом члана 17. тачка 1. Уговора о закупу пословног простора број ... од 11.07.2014.године, који се односи на пословни простор у ... улици број ..., странке су уговориле да у случају престанка овог уговора у првих пет година трајања из разлога за који није одговоран закуподавац (овде тужени), купац (овде тужилац) ће бити у обавези да накнади закуподавцу комплетан износ минималних закупнина за период од момента престанка уговора до истека првих пет година купа увећан за износ ПДВ, који износ ће бити у обавези да исплати у року од 15 дана од дана престанка уговора. Без обзира каква је правна природа ове уговорне одредбе, односно да ли се ради о одустаници, уговорној казни, или *sui generis* накнади, према утврђеном чињеничном стању тужени није крив за раскид овог уговора, јер је био власник тог пословног простора, а тужилац је својим дописом од 22.09.2014.године наложио туженом да обустави све активности око пренамене пословног простора, те тужени није имао обавезу да настави са радовима до даљег налога тужиоца. Стога су се испунили уговорени услови за примену наведене уговорне одредбе у погледу пословног простора у улици ... број ..., те да је тужилац дуговао туженом петогодишњу закупнину за наведени простор, што је тужени наплатио реализацијом једне менице попуњене на износ од 52.368.883,00 динара. Стога је захтев тужиоца за повраћај овог износа неоснован, те су га нижестепени судови правилно одбили.

Међутим, основан је ревизијски навод да су нижестепени судови погрешно применили материјално право, односно одредбу члана 17. став 1. Уговора о закупу у преосталом делу када су одбили захтев тужиоца за враћање у посед преосталих меница. Ово нарочито имајући у виду одбијање противтужбеног захтева којим је тужени-противтужилац тражио обавезивање тужиоца-противтуженог на исплату од 362.040 евра на име закупнине за објекат у ... број ... за преосталих 5 година, обзиром да је 5 година у складу са чланом 17. већ наплатио и износа од 584.474 евра на има закупнине објекта у улици за свих 10 година купа. Имајући у виду одбијање против тужбеног захтева, те чињеницу да је тужени за првих 5 година закупнину у ... улици наплатио меницом, произилази да више нема потраживања по основу закључених уговора са тужиоцем, те ни основа по коме би менице из раскинутих уговора о закупу задржао. Наиме, спорне менице су дате као обезбеђење потраживања туженог према тужиоцу у случају испуњености услова из члана 17. став 1. Уговора, односно престанка уговора у првих пет година трајања из разлога за које није одговоран тужени. По уговору о закупу за пословни простор у ... улици број ..., тужени је релаизацијом менице наплатио износ који му припада сагласно наведеној уговорној одредби. Стога је противтужбени захтев за наредних 5 година за овај објекат правноснажно одбијен. Противтужбени захтев за исплату накнаде по члану 17. став 1. Уговора о закупу објекта у ... улици број ... правноснажно је одбијен, јер тужени-противтужилац никада није постао власник овог објекта па до тренутка раскида уговора није испунио основну од својих уговорних обавеза, што даље значи да на ову ситуацију није могуће применити члан 17. уговора. Обзиром да су уговори о закупу између парничних странака раскинути, а да тужени-противтужилац нема више потраживања према тужиоцу-противтуженом по основу члана 17. уговора,

отпао је основ по коме су туженом-противтужиоцу дате преосталих 5 меница, те стога тужилац има право да му се исте врате, сагласно члану 132. ЗОО, због чега је Врховни касациони суд делимично усвојио ревизију тужиоца, преиначио нижестепене пресуде у делу правноснажног одбијеног тужбеног захтева да суд овласти тужиоца да из судског депозита Привредног суда у Београду преузме менице са серијским бројевима ближе наведеним у изреци, те је овластио тужиоца на ту чинидбу.

На основу изложеног, применом члана 414. и 416. ЗПП, Врховни касациони суд је о ревизији тужиоца одлучио као у изреци ревизијске пресуде.

Обзиром на делимичан успех странака у спору правилна је одлука да свака страна сноси своје трошкове поступка, па је применом члана 153. став 2. у вези са чланом 165. став 1. и 2. ЗПП, Врховни касациони суд одбио ревизију у делу оспоравања одлуке о трошковима поступка и захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Председник већа-судија
Бранко Станић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**