



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2895/2018
12.06.2019. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Љубице Милутиновић, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца "АА" д.о.о. из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Дејан Ковачевић, адвокат из ..., ради дуга и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1315/16 од 02.11.2017. године, у седници већа одржаној дана 12.06.2019. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужене, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 1315/16 од 02.11.2017. године, у ставу првом изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 1625/15 од 10.11.2015. године, у ставовима првом, трећем и четвртом изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1625/2015 од 10.11.2015. године, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев па је обавезана тужена да тужиоцу на име дуга, исплати износ од 220.502,65 УСД и то за период од 01.02.2003. године до 31.08.2004. године износ од 37.569,32 УСД са домицилном каматом почев од 01.01.2005. године па до 25.12.2012. године, а од 25.12.2012. године са каматом по стопи која се утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе коју примењује приликом спровођења главних операција Централна банка земље домицилне валуте увећане за 8 процентних поена па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате; за период од 01.09.2004. године до 22.06.2008. године износ од 182.933,33 УСД, са домицилном каматом почев од 23.06.2008. године до 25.12.2012. године, а од 25.12.2012. године са каматом по стопи која се утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе коју примењује приликом спровођења главних операција Централна банка земље домицилне валуте увећане за 8 процентних поена па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом другим изреке делимично је одбијен тужбени захтев у делу за износ дуга од 16.000 УСД за период од 01.01.2004. године до 31.08.2004. године, са домицилном каматом почев од 01.01.2005. године па до исплате, као и у делу тужбеног захтева којим је тражено да се обавезе тужена да тужиоцу исплати домицилну камату и то на износ од 48.000 УСД почев од 01.01.2006. године до 23.06.2008. године, на износ од 48.000 УСД почев од 01.01.2007. године до 23.06.2008. године, на износ од 48.000 УСД почев од

01.01.2008. године до 23.06.2008. године и на износ од 22.933,33 УСД почев од 22.06.2008. године до 23.06.2008. године, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 108.767,93 динара, са законском затезном каматом почев од 01.09.2004. године па до исплате. Ставом четвртим изреке обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 960.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1315/16 од 02.11.2017. године, ставом првим изреке одбијене су, као неосноване, жалбе парничних странака и потврђена првостепена пресуда Вишег суда у Београду П 1625/15 од 10.11.2015. године. Ставом другим изреке одбачена је, као недозвољена, жалба тужене изјављена против става другог изреке првостепене пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у делу којим је потврђена првостепена пресуда, тужена је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013-УС, 74/2013- УС, 55/2014, 87/2018, у даљем тексту: ЗПП) и оценио да је ревизија тужене основана.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 12.12.2002. године тужилац, као закупадавац и тужена, као закупцац, закључили су уговор о закупу виле у ... ул. ... на броју ..., укупне површине 220 м². Уговор је закључен на одређено време, на период од годину дана, почев од 01.01.2003. године до 31.12.2003. године, а месечна закупнина уговорена је у износу од 2.000 УСД, у динарској противвредности по средњем курсу НБЈ на дан плаћања. Уговорено је тромесечно плаћање закупнине и то приликом закључења уговора за прва три месеца закупа, а после унапред за свака следећа три месеца, најдоцније до истека претходна три месеца.

Одредбом члана 6. уговора закупцац се обавезао да за предмет закупа плаћа комуналне трошкове, док се одредбом члана 9. уговора обавезао да закупљену непокретност испражњену од лица и ствари преда закуподавцу на дан истека уговора, о чему ће бити сачињен записник, те да се, уколико закупцац тако не поступи, овлашћује закуподавац да сам уклони и промени браву на улазним вратима и исели сва лица и ствари из предмета закупа. Одредбом члана 10. уговора је уговорено да се, ако се закупцац не исели из закупљене непокретности на дан истека рока по уговору, а закуподавац не искористи своје право из члана 9. уговора, закупцац обавезује да, због неизвршења уговором преузете обавезе и предаје закупљеног добра у посед закуподавцу на дан одређен уговором, плаћа уговорену месечну казну у висини двоструке уговорене закупнине предвиђене чланом 3. истог уговора и то за период од истека уговора до момента пријема у посед предмета закупа од стране закуподавца.

Након истека уговора о закупу тужена је наставила да користи непокретност, а закупнину није плаћала. Тужилац се усмено и писмено обраћао

туженој са захтевом за накнаду закупнине и режијских трошкова, а 01.09.2004. године поднео је тужбу за њено исељење. Тужена је 23.06.2008. године принудно исељена у извршном поступку. Тужена није измирила закупнину за фебруар 2003. године у износу од 1.596,32 УСД, а за период од марта до краја децембра 2003. године у износу од по 2.000 УСД, укупно 21.569,32 УСД. Дана 12.08.2004. године тужена је уплатила тужиоцу износ од 72.300,00 динара, а дана 26.09.2004. године износ од 84.000,00 динара. Тужена није плаћала уговорну казну у износу од 4.000 УСД месечно након истека уговора, а ни после подношења тужбе за исељење. Уговорна казна за 22 дана јуна месеца износи 2.933,33 УСД. На основу налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке утврђено је да дуг тужене за неплаћену закупнину за период од фебруара 2003. године до 31.08.2004. године износи укупно 37.569,32 УСД, а да уговорна казна за период од септембра 2004. године до 22.06.2008. године износи 182.933,33 УСД. Неплаћени комунални трошкови, према рачунима ЈКП "Водовод и канализација" износе укупно 108.767,93 динара, које трошкове је платио тужилац.

На овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су применили материјално право из чл. 154. став 1, 158., 189. став 1. 270. став 1, 271. став 1, 272. став 1, 273. став 1, 275. став 1, 277, 324. став 1, 567. став 1, 570. став 3, 583. став 1. и 595. Закона о облигационим односима и оценили да је тужбени захтев за исплату дуговане закупнине за период од 01.02.2003. године до 31.08.2004. године, уговорне казне за период од 01.09.2004. године до 22.06.2008. године и комуналних трошкова основан у износима утврђеним из налаза и мишљења судског вештака.

Према разлозима нижестепених судова уговор о закупу непокретности је престао истеком времена на који је закључен (31.12.2003. године) у складу са чланом 595. став 1. Закона о облигационим односима, па је престао и правни основ тужене за коришћење непокретности. Како тужена није платила закупнину за месец фебруар 2003. године у износу од 1.569,32 УСД, а за период од марта 2003. године закључно са 31.12.2003. године, није платила уговорену закупнину у износу од по 2.000 месечно (укупно 20.000 евра), по основу неплаћене закупнине за овај период тужиоцу дугује износ од 21.569,32 евра. По истеку уговора о закупу (од 01.01.2004. године) тужена није тужиоцу вратила непокретност већ је наставила да је користи без правног основа, супротно чл. 585. ЗОО и 9. уговора о закупу, због чега је у обавези да тужиоцу накнади износ уговорене закупнине, за период од 01.01.2004. године закључно са 31.08.2004. године у укупном износу од 16.000 евра, што укупно за период од фебруара месеца 2003. године до 31.08.2004. године износи 37.569,32 евра. Одлучујући о захтеву тужиоца на исплату уговорне казне нижестепени судови су оценили да је тужена у обавези да је исплати тужиоцу, у висини двоструке месечне закупнине, за период од 01.09.2004. године (када је тужилац поднео тужбу ради исељења тужене) закључно са 22.06.2008. године (када је тужена исељена у извешном поступку). Захтев за накнаду штете због неплаћених комуналија нижестепени судови су оценили основаним, јер је неплаћањем тих трошкова о њиховој доспелости тужена поступила супротно законској и уговором преузетој обавези, па је за тужиоца, који је те трошкове уместо тужене платио настала стварна штета коју је тужена у обавези да му накнади. При том је оцењен неоснованим истакнути приговор застарелости потраживања у смислу одредбе члана 376. ЗОО

По оцени Врховног касационог суда, основано тужена у ревизији указује на погрешну примену материјалног права, због чега је чињенично стање на коме су засноване нижестепене пресуде остало непотпуно утврђено.

Према члану 596. став 1. Закона о облигационим односима кад по протеку времена за које је уговор о закупу био закључен, купац продужи да употребљава ствар, а куподавац се томе не противи, сматра се да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни.

Према одредби члана 273 став 1. ЗОО када је уговорна казна уговорена за случај неиспуњења обавезе, поверилац може захтевати или испуњење обавезе или уговорну казну.

Имајући у виду наведене законске одредбе, основано се ревизијом тужене указује да је у конкретном случају, дошло до прећутног обнављања уговора о закупу. По истеку рока на који је уговор закључен тужена је наставила да користи закупљену непокретност, а тужени се томе није противио, већ јој је слао дописе за обрачунатом уговореном закупнином и трошковима комуналија.

У таквој ситуацији се сматра да је закључен нов уговор о закупу, неодређеног трајања, што значи да рок важности уговора престаје да буде његов битни елемент.

Како споразум о уговорној казни дели судбину обавезе на чије се обезбеђење односи, у случају прећутног обнављања уговора о закупу на неодређено време одредба првобитног уговора о закупу којом је предвиђено плаћање уговорне казне за случај неиспуњења обавезе предаје ствари по протеку рока важности уговора, престаје да важи.

Поред наведеног, из члана 10 уговора о закупу произлази обавеза тужене да тужиоцу плаћа уговорну казну у висини двоструке закупнине у случају да тужена по истеку рока важења уговора тужиоцу не преда непокретност, а тужилац не искористи своје право из члана 9. уговора којим је овлашћен да сам уклони и промени браву на улазним вратима и исели сва лица и ствари из предмета закупа.

Из наведеног произлази да је уговорна казна у конкретном случају уговорена са циљем да заштити тужиоца у случају да му тужена по истеку рока уговора не преда непокретност. Али истовремено је уговором тужилац био овлашћен да у том случају промени браву на улазним вратима непокретности и на тај начин исели тужену, у ком случају тужена не би била у обавези да уговорну казну плаћа, какву меру тужилац није предузео. Из наведеног се може закључити да је пасивно држање тужиоца имало за циљ наплату уговорне казне у двоструком износу закупнине, што је противно начелу савесности и поштења из члана 12. ЗОО и начелу забране злоупотребе права из члана 13. истог закона, па се и из тог разлога, по оцени Врховног касационог суда, правилност оцене нижестепених судова да тужиоцу припада право на уговорну казну доводи у сумњу.

Поред наведеног нижестепени судови нису ценили и нису дали разлоге да ли је и од каквог утицаја на висину неплаћене закупнине изјашњење вештака економско финансијске струке од 07.10.2011. године из ког произлази да

приликом давања налаза и мишљења, из ког је утврђена висина неплаћене закупнине, није узео у обзир износ од 2.400 евра који је тужена приликом закључења уговора уплатила на рачун тужиоца на име депозита за случај причињене штете или неизмирених обавеза. У том смислу се основано наводима ревизије оспорава и правилно и потпуно утврђено чињенично стање.

Како због погрешне примене материјалног права чињенично стање од значаја за пресуђење није потпуно утврђено, Врховни касациони суд је укинуо обе нижестепене пресуде и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће разјаснити све околности од значаја за доношење одлуке у овој правној ствари на које је указано овим решењем и правилном применом материјалног права о тужбеном захтеву донети правилну и закониту одлуку.

На основу изнетог, Врховни касациони суд је применом члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци решења. Укинута је и одлука о трошковима, јер зависи од коначног исхода странака у спору.

**Председник већа - судија
Љубица Милутиновић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић