



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 53/2017
24.05.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судије др Драгише Б. Слијепчевића, као председника већа, судије Бранка Станића и судије Гордане Ајншпилер-Поповић, као чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Снежана Кнежевић, адвокат из ..., против туженог Грађевинско преузеће ББ ..., у поступку по ревизијама тужиоца и туженог против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6233/15 од 02.03.2016.године, на седници већа одржаној дана 24.05.2018.године, доноси

ПРЕСУДУ

Делимично се уважава ревизија тужиоца па се **ПРЕИНАЧАВА** пресуда Привредног апелационог суда Пж 6233/15 од 02.03.2016.године у ставу I изреке и ставу IV изреке, и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и потврђује пресуда Привредног суда у Новом Саду П бр. 473/12 од 30.06.2015.године у делу става I у коме је обавезан тужени да тужиоцу плати износ од 2.557.252,00 динара са законском затезном каматом од 22.06.2015.године до исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове спора у износу од 388.459,10 динара у року од 8 дана од пријема писменог отправака ове одлуке.

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца и туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 6233/15 од 02.03.2016.године у ставу II, III и V изреке.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П бр. 473/12 од 30.06.2015. године, делимично је усвојен тужбени захтев и наложено је туженом да тужиљи на име измакле користи исплати износ од 4.877.919,00 динара са законском затезном каматом до 22.06.2015.године до исплате и трошкове парничног поступка у износу од 388.495,10 динара. У ставу II је одбијен тужбени захтев за исплату износа од 11.099.161,48 динара са законском затезном каматом од 19.03.2015.године до исплате и у делу камате на износ од 4.877.919,78 динара за период од 19.03.2015.године до 22.06.2015.године.

У поступку по жалби тужиоца и жалби туженог, Привредни апелациони суд је пресудом Пж 6233/15 од 02.03.2016.године усвојио жалбу туженог и укинуо првостепену пресуду у делу става I у коме је обавезан тужени да плати тужиоцу износ од 2.557.252,00 динара са каматом од 22.06.2015.године до исплате и одлучио да се тужбени захтев у том делу одбија као неоснован. У ставу II изреке одбијена је жалба туженог као неоснована и потврђена првостепена пресуда у делу става I у коме је обавезан тужени да плати тужиљи 2.320.667,55 динара са законском затезном каматом од 22.06.2015.године до исплате. Жалба тужиоца је ставом III одбијена као неоснована и потврђена првостепена пресуда у ставу II изреке, док је ставом IV преиначена иста првостепена пресуда у делу става I у коме је тужени обавезан да накнади трошкове спора у износу од 388.495,10 динара, тако што је тужени обавезан да накнади трошкове у износу од 187.985,00 динара. Захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка је одбијен.

Незадовољни правноснажном пресудом тужилац и тужени су поднели ревизију којом оспоравају исту из разлога погрешне примене материјалног права и учињених повреда поступка пред нижестепеним судовима.

Врховни касациони суд је испитао побијану другостепену пресуду у смислу одредбе члана 399. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 125/04, 111/09), а у вези са чланом 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11), па је нашао да је ревизија тужиоца делимично основана, а ревизија туженог неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба закона о парничном поступку из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на које се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Нису основани ревизијски наводи у погледу повреде одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 1. ЗПП, због недостатка образложења другостепене одлуке, будући да су разлози побијане одлуке јасни и разумљиви, а пресуда садржи разлоге о одлучним чињеницама.

Предмет спора је захтев тужиоца за накнаду штете у виду измакле користи, проузроковане тужиоцу закашњењем туженог у изградњи пословног простора по основу уговора са тужиоцем. Према чињеничном стању утврђеном до закључења главне расправе правни претходник тужиоца и тужени су 14.09.1994.године закључили уговоре о финансирању, пројектовању и изградњи локала на локацији у ..., објекат на углу ... и Уговорима је правни претходник тужиоца поверио туженом као извођачу да изведе све радове на пројектовању и изградњи објекта који се налазе на означеној локацији. Тужени је преузео обавезу да изведе радове на наведеној локацији и да их преда тужиоцу, према опису који ће се накнадно сачинити. Локали су опредељени, као локали у приземљу означени бројем ... са површином од 22,47 м², аконтациона вредност метра квадратног утврђена је на 1.470,00 динара, што за опредељени локал износи 33.030,90 динара. Уговорени рок завршетка радова је 31.05.1994.године. Другим уговором број ... предвиђена је изградња локала који се налази у приземљу, површине 26,44 м², аконтационе цене 1.470,00 динара по метру квадратном, а што укупно за локал износи 38.866,80 динара. Рок завршетка радова је 31.05.1995.године. Међусобна дуговања по основу закључених уговора извршена су у целости. Тужени је, међутим, каснио са изградњом и предајом наведених непокретности и исте је тужиоцу предао тек 19.12.2002.године. Правни претходник тужиоца и друштво ВВ из ... су 25.10.1994.године закључили предуговор о закупу којим се

претходник тужиоца обавезао да закупцу да два локала, наведене површине око 49 м² на означеној адреси која је и била предмет уговора између тужиоца и туженог и то на период од 5 година, почев од 01.06.1995.године до 01.06.2000.године, по уговореној закупнини од 1.310 ДМ у динарској противвредности на дан исплате на месечном нивоу. Исплата закупнине уговорена је једнакратно у целости за прве три године у износу од 48.600 ДМ у динарској противвредности, а за преостале две године уговорено је исплаћивање закупнине месечно. Коначно закључење уговора о закупу, по наведеном предуговору било је предвиђено најкасније до 30.05.1995.године. Закључењем стечајног поступка над стечајним дужником ГГ из ... имовина коју предузеће поседује уступљена је оснивачу АА-овде тужиоцу, а у наведену имовину ушао је и спорни пословни простор, односно два локала. Тужилац накнаду штете у виду измакле добити потражује од туженог, због неизвршења уговорних обавеза у року, односно због предаје објеката са значајним кашњењем, а у висини обрачунате закупнине по износима из предуговора о закупу, за период од уговореног рока предаје објекта до датума предаје истог тужиоцу.

Првостепени суд је досудио тужиоцу накнаду штете у висини уговорене закупнине за период од 3 године пре подношења тужбе, оцењујући да је приговор застарелости основан за износ тражен пре означеног периода, односно 01.02.1998.године, а све до 19.12.2002.године када је пословни простор предат тужиоцу од стране туженог. Висина штете утврђује се према уговореним ценама закупа из предуговора тужиоца и трећег лица.

Другостепени суд је делимично преиначио првостепену пресуду одбијајући тужбени захтев у делу за тражену накнаду штете у виду измакле користи, у висини ненаплаћених закупнина за период од 01.06.2000.године до 19.12.2002.године, налазећи да тужилац није учинио извесним да би имао наведену корист јер је предуговор о закупу закључен на период од 5 година закључно са 01.06.2000.године. Стога није доказана извесност зараде за период од 01.06.2000.године до 19.12.2002.године.

Основан је захтев тужиоца за накнаду штете у виду измакле користи у висини ненаплаћених закупнина за пословни простор који је тужени по изградњи тужиоцу предао као инвеститору, са вишегодишњим кашњењем у извођењу радова. Тужилац има права да висину штете обрачуна према уговореном износу закупнине, а не просечне тржишне висине, јер је уговорена цена закупа у границама прихватљивих и реалних, с обзиром да је нешто већа од просечне цене, али мања од највише уговорене и остварене цене у том периоду. Стога се при оцени висине измакле добити иста обрачунава према уговореној висини закупнине по закљученом уговору и предуговору између правног претходника тужиоца и трећег лица као закупца.

На основу одредаба члана 376. ЗОО којима је регулисано да накнада штете застарева у периоду од 3 године, приговор застарелости је основан за период пре 01.02.1998.године, јер је подношењем тужбе 18.02.2001.године прекинута застарелост, те се основано и као незастарело може тражити потраживање у виду измакле користи за период три године пре подношења тужбе, али не и за период од 01.06.1995. године с којим датумом је закључен предуговор, до 01.02.1998. године. За тај период накнада штете је застарела. Неосновани су ревизијски

наводи тужиоца да је суд морао да цени да је рок застарелости почео да тече тек од тренутка када је тужилац дошао у државину спорног пословног простора, јер је тужилац већ истеком уговореног рока за предају објекта сазнао да неће моћи да га преда закупцу, а тиме и висину штете и починиоца. Ревизијски наводи туженог у погледу оцене приговора застарелости од стране нижестепених судова нису основани, јер је сходно напред наведеном правилно цењен приговор застарелости и период за који је потраживање тужиоца застарело.

При оцени до када тужилац има права да обрачуна штету у висини изгубљене закупнине, односно да ли до дана истека уговора 01.06.2000.године или до дана предаје непокретности у државину тужиоцу, првостепени и другостепени суд заузимају различита становишта. Првостепени суд сматра да је тужилац доказао извесним да би се закуподавни однос наставио. Стога досуђује штету и за период по истеку уговора од 5 година на који је закључен предуговор, а све до тренутка до када је тужилац дошао у државину пословног простора предајом од стране туженог. Другостепени суд досуђује опредељену штету само за период трајања предуговора, односно до истека 5 година на који рок је уговор о закупу требало да буде закључен. За преостали период, а до тренутка предаје пословног простора тужиоцу одбија захтев као недоказан.

Неизвршењем уговорних обавеза изградње и предаје пословног простора у уговореном року, тужени је проузроковао тужиоцу штету у виду измакле добити, коју би тужилац могао остварити да је тужени своје уговорне обавезе извршио на време и то издавањем пословног простора, који му је тужилац требало да изгради и преда. Достављањем предуговора за наведени пословни простор по коме је предвиђено закључење уговора о закупу за период од 5 година, тужилац је учинио извесним да би издавањем у закуп наведеног пословног простора имао корист у висини остварене цене закупнине у периоду до 01.06.2002.године, односно до тренутка када му је од стране туженог предат у државину завршени објекат. Тужилац је учинио извесним да би и у периоду после истека наведеног уговора исти закуподавни однос био настављен или би могао закључити други уговор о закупу истог пословног простора да је он био изграђен и да му је био предат, јер предуговор доказује да је постојало интересовање за закуп тог простора. Стога све до тренутка предаје објекта у државину тужилац трпи штету у виду измакле користи у висини закупнине коју је могао остварити.

Нису основани ревизијски наводи тужиоца да је требало ревалоризовати динарске износе противвредности уговореног девизног износа, јер је уговарањем закупнине у девизном износу очувана вредност очекиване користи на име закупнине од стране тужиоца. Отуда нема основа и за примену ревалоризације.

Правилно су нижестепени судови и затезну камату досудили од дана пресуђења, с обзиром да се ради о накнади штете, на коју се тужени обавезује доношењем судске одлуке. Зато му од тог датума припада и затезна камата све до исплате.

Нису основани ревизијски наводи туженог да он штету није скривио јер је није могао предвидети у смислу одредаба члана 266 ЗОО. Тужени је својом кривицом, односно неизвршењем уговорних обавеза у року проузроковао тужиоцу штету, коју је могао предвидети и није му било потребно посебно

предочавати. Ревизијски наводи да се тужилац не бави прометом или издавањем у закуп непокретности, те да стога нема правни основ за досуђење измакле користи у висини закупнине нису основани. Тужилац је у случају извршења уговорене обавезе у року од стране туженог, својим непокретностима могао слободно располагати, па и издати их у закуп, а што управо и доказује да је за њега настала штета у виду измакле користи обрачунате у висини закупнине коју је могао остварити.

Из наведених разлога на основу одредаба члана 405. и 407. ЗПП одлучено је као у изреци.

Како је ревизијском одлуком преиначена другостепена одлука у погледу дела захтева о накнади штете, то је применом правила о накнади трошкова зависно од успеха странака у спору преиначена и одлука другостепеног суда о трошковима потврђивањем одлуке првостепеног суда којим је тужени обавезан да накнади опредељене трошкове тужиоцу.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић