



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1083/2024
07.05.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Тађане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Марине Милановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Аутоцентар Петровић ДОО Шабац, матични број ..., чији је пуномоћник Александра Тешић, адвокат у ..., против тужене Нalkbank АД Београд, матични број ..., чији је пуномоћник Наташа Лалатовић Ђорђевић, адвокат у ..., ради накнаде штете, вредност предмета спора 31.274.641,00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 12Пж 3648/24 од 18.09.2024. године, у седници већа одржаној 07.05.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија, **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 12Пж 3648/24 од 18.09.2024. године и пресуда Привредног суда у Београду П 6038/23 од 06.06.2024. године у ставовима II и IV изреке, тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев да се обавезе тужени Нalkbank АД Београд, да тужиоцу Аутоцентар Петровић ДОО Шабац исплати 30.874.681,41 динар са законском затезном каматом од 21.05.2024. године до исплате, и **ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац Аутоцентар Петровић ДОО Шабац да туженом Нalkbank АД Београд, на име трошкова целог поступка исплати износ од 944.437,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду П 6038/23 дана 06.06.2024. године, којом је у I ставу изреке одбио предлог туженог за прекид поступка; у II ставу изреке усвојио делимично тужбени захтев тако што је обавезао туженог да тужиоцу плати 30.874.681,41 динар са законском затезном каматом од 21.05.2024. године до исплате; у III ставу изреке одбио као неоснован тужбени захтев у делу на обавезивање туженог да тужиоцу плати 399.959,67 динара са законском затезном каматом од 31.05.2024. године до исплате и законску затезну камату на 30.874.681,41 динар од 19.05.2022. године до 21.05.2024. године и у IV ставу изреке обавезао туженог да накнади тужиоцу трошкове парничног поступка од 1.923.025,00 динара.

Привредни апелациони суд је донео пресуду 12Пж 3648/24 дана 18.09.2024. године, којом је одбио жалбу туженог као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 6038/23 од 06.06.2024. године у ставовима II и IV пресуде.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је поднео дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/23) и закључио да је ревизија туженог основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Предмет тужбеног захтева је накнада штете за коју тужилац тврди да је претрпео услед немогућности да убира приходе од издавања непокретности у закуп у периоду од 01.08.2019. године до 01.01.2022. године, које би извесно остварио да је тужени штетник издао брисовну дозволу за хипотеку коју је у своју корист имао уписану на истом објекту.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, на основу ког је донета побијана пресуда, унапред припремљеним планом реорганизације привредног друштва Интер-коп ДОО Шабац, који је потврђен 16.05.2022. године, предвиђена је мера реструктурирања у виду продаје објеката на катастарским парцелама у КО Мишар и КО Мајур, који су означени као „управна зграда“ и „ауто-салон“ и „ауто-сервис“. На ауто-салону и ауто-сервису хипотеку првог реда имало је привредно друштво Project one ДОО Београд, а тужени хипотеку другог реда. Уговор о купопродаји непокретности којим је тужилац од продавца Интер-коп ДОО Шабац купио ауто-салон и ауто-сервис солемнизован је код јавног бележника 02.07.2019. године, и тужилац се уписао у регистру непокретности као власник објекта на коме је имао хипотеку и тужени. Утврђено је да је након куповине непокретности које су биле оптерећене хипотеком, тужилац упутио туженом захтев за издавање брисовне дозволе. И продавац објеката, Интер-коп ДОО Шабац се обраћао туженом са захтевом за издавање брисовне дозволе. Пошто је тужени одбио да изда брисовну дозволу, тужилац је покренуо судски поступак пред Привредним судом у Београду под бројем П 5338/2019 против туженог, у ком поступку је донета правноснажна пресуда којом је наложено туженом да тужиоцу изда брисовну дозволу. Тужени је издао брисовну дозволу 10.11.2021. године, након што је донета другостепена пресуда у поменутој парници, Привредног апелационог суда Пж 2156/21 од 01.09.2021. године. Тужилац је ступио у контакт са привредним друштвом Falcone ДОО Шабац ради преговора о закупу непокретности, а 22.07.2019. године је добио понуду од наведеног друштва за закључење уговора о закупу на период од 10 година, са могућношћу аутоматског продужења, са закупнином од 12.000 евра месечно увећаном за припадајући ПДВ. Првостепени суд је закључио, применом одредбе члана 32. став 1. Закона о облигационим односима, да је закључен усмени уговор о закупу између тужиоца и Falcone ДОО Шабац, за површину од око 2.500 квадратних метара. Такво утврђење првостепени суд је извео на основу утврђених чињеница да су тужилац и тужени

постигли сагласност о битним састојцима уговора о закупу, и то о предмету уговора – непокретности, цени закупа и дужини трајања уговора. Falcone ДОО Шабац је писаним путем 31.08.2019. године обавестио тужиоца да одустаје од договореног закупа, услед сазнања да заложни поверилац, овде тужени, одбија да изда брисовну дозволу. Другостепени суд привредно друштво Falcone ДОО Шабац у описаној ситуацији сматра „потенцијалним закупцем“. Исти је дописом од 31.08.2019. године обавестио тужиоца да је извршио провере и да услед чињенице да тужени не жели да изда брисовну дозволу за непокретност - одустаје од закључења уговора о закупу. Утврђено је да је након што је исходовао издавање брисовне дозволе од стране туженог, тужилац закључио 25.12.2021. године уговор о закупу са привредним друштвом Аватар ДОО.

Првостепени суд је у разлозима пресуде навео да је за одустанак Falcone ДОО Шабац од уговора о закупу одговоран тужени, јер је неиздавањем брисовне дозволе створио ситуацију несигурности и неодрживости уговора о закупу о приступу непокретностима. Притом, да је представник Falcone ДОО Шабац тек након учињене писмене понуде тужиоцу, накнадно обавештен о постојању хипотеке, првостепени суд сматра логичним и животно реалним стањем, налазећи да се од понуђача не очекује да је пре давања понуде проверавао стање у катастру непокретности применом стандарда просечне пажње лица које даје понуду за закључење уговора о закупу. Том лицу је тек накнадно од стране адвоката предочено да постоји забележба хипотеке у корист туженог, те му је саветовано да одустане од уговора са тужиоцем. Првостепени суд је оценио да тужилац ни на који начин није могао да отклони своју штету – која се огледа у немогућности издавања непокретности у закуп Falcone ДОО Шабац. Притом је првостепени суд оценио неблаговременим приговор туженог да је тужилац могао да спречи настанак штете или исту умањи. Првостепени суд је оценио основаним тужбени захтев за накнаду измакле користи коју је тужилац очекивао, у висини закупнине за период од 22.07.2019. до 25.12.2021. године, у износу од 30.874.681,14 динара, коју висину је утврдио вештачењем грађевинске струке.

Другостепени суд налази да је тужени проузроковао штету на страни тужиоца тиме што је без основаног разлога у дужем периоду одбијао да тужиоцу изда брисовну дозволу, и да је био свестан да на тај начин причињава штету тужиоцу. Иако налази да је тужени већ у одговору на тужбу истакао чињеницу да је тужилац својим деловањем могао спречити или умањити настанак штете, и нетачним закључак првостепеног суда да је такве наводе истакао тек у жалби против првобитно донете првостепене одлуке, другостепени суд прихвата за правилне разлоге првостепеног суда да тужилац објекат оптерећен хипотеком није могао издати, јер није било заинтересованих лица обзиром да је непокретност била оптерећена хипотеком, и да је правилан закључак да тужилац није могао ни на који начин спречити настанак штете или умањити њену величину. Другостепени суд сматра да је несумњиво да је настанак добити на страни тужиоца спречен нечињењем туженог, да је тужени крив за насталу штету, јер је неиздавањем брисовне дозволе изазвао немогућност давања непокретности у закуп, односно остваривање добити по редовном току ствари. Позивање туженог на несавесност трећег лица, конкретно Falcone ДОО Шабац и тужиоца, другостепени суд не сматра битним.

Врховни суд оцењује погрешним разлоге побијане пресуде.

Основано се ревизијом побија правилност примене материјалног права код извођења закључка о одговорности туженог за конкретну штету чију накнаду тужилац тражи тужбеним захтевом.

Првостепени суд је извео правилан закључак на основу утврђених чињеница да је тужилац као закуподавац закључио уговор о закупу са Falcone ДОО Шабац као закупцем, постигнутом сагласношћу воља између заступника тужиоца и закупца о свим битним елементима закупа. Уговор је закључен прихватањем писмене понуде закупца тужиоцу од 21.07.2019. године, усменим споразумом уговорних страна. Закључак другостепеног суда да је Falcone ДОО Шабац у утврђеним околностима био потенцијални закупца, који је одустао од закључења уговора, нема утемељења у материјалном праву. Правилно је првостепени суд образложио да је уговор о закупу консесуалан, усмени уговор, и правилно је закључио да такав уговор између тужиоца као закуподавца и Falcone ДОО Шабац као закупца јесте закључен. Код таквог стања ствари, погрешан је закључак првостепеног суда да је закупца имао основани разлог за одустанак од уговора о закупу, односно раскид. Тај разлог је првостепени суд нашао у чињеници да је након закључења уговора о закупу закупца сазнао да постоји уписана хипотека на предмету закупа у корист овде туженог. Погрешна је примена материјалног права од стране првостепеног суда када налази да се од привредног субјекта, правног лица које ступа у закључење уговора о закупу непокретности не очекује да провери стање уписа у катастру непокретности. На привредне субјекте и њихово поступање у правном промету примењује се стандард пажње доброг привредника, дакле пооштрени стандард, повећане пажње лица које је приликом ступања у правни промет дужно да се обавести о свим битним чињеницама, па и благовременим ангажовањем стручних лица. Понуда обавезује понудиоца, а у конкретном случају понуда је од стране тужиоца и прихваћена. Погрешно је првостепени суд ценио да је накнадно сазнање закупца за уписану хипотеку у катастру непокретности довољан и основан разлог за раскид уговора о закупу. Другостепени суд, који у погрешној примени материјалног права иде даље, па сматра да према утврђеним чињеницама није ни дошло до закључења уговора о закупу, погрешно сматра да је, како га назива „потенцијални“ закупца имао основан разлог да одустане од закључења уговора о закупу у чињеници да је накнадно сазнао да је непокретност оптерећена хипотеком. Судови нису навели ниједан разлог због кога хипотекована непокретност не би могла бити предмет закупа. Закључак првостепеног суда да је неиздавањем брисовне дозволе створена ситуација несигурности и неодрживости уговора о закупу о приступу непокретностима је потпуно неутемељен у утврђеним чињеницама. Основано у ревизији тужени указује да није након закључења уговора створена, дотад непостојећа ситуација, која би закупца довела у ситуацију несигурности и неодрживости уговора о закупу, већ је хипотека постојала и у време када је закуподавац учинио писану понуду тужиоцу, и у време када је уговор о закупу закључен. Ову околност су и закуподавац и закупца могли имати у виду код закључења уговора о закупу и поред тога су уговор о закупу закључили. О немогућности приступа непокретностима од стране тужиоца, нити закупца, нема ниједне утврђене чињенице. Због тога је паушалан и неутемељен у чињеницама закључак првостепеног суда о таквој несигурности и неодрживости уговора о закупу која је створена неиздавањем брисовне дозволе због које би одустанак од уговора о закупу, односно раскид уговора о закупу како га закон познаје, од стране закупца био основан.

Притом, неосновано другостепени суд сматра да није од значаја савесност тужиоца и закупца. Напротив, од значаја је зато што ниједна од уговорних страна,

тужилац, као закуподавац, ни Falcone ДОО Шабац као закупац, нису имали основан разлог за раскид уговора због већ постојеће чињенице о упису хипотеке на предмету закупа у корист туженог. Такав разлог нема утемељења у одредбама Закона о облигационим односима. Ни нижестепени судови се не позивају на одредбе закона које би оправдале такав раскид уговора о закупу. Дакле, тужилац је тај који је требало да остварује своја права из закљученог уговора о закупу, а нема утврђених чињеница које би на основу правилне примене материјалног права оправдале одступање тужиоца од већ закљученог уговора о закупу и остваривања његових потраживања по том уговору.

Осим овога, од значаја је садржина Закона о хипотеци, члана 15. став 3. тачка 3, према којој извршна исправа о хипотеци мора да садржи јасно назначену одредбу, односно изјаву власника да је сагласан да поверилац има право приступа непокретности, укључујући у улазак у непокретност без обзира ко се у њој налази (власник, закупац и др) ради контроле одржавања или других оправданих разлога. Ова одредба Закона је од значаја за разумевање да нема законских препрека за закуп хипотековане непокретности и за разумевање положаја повериоца чије је потраживање обезбеђено хипотеком на непокретности. Према оваквој одредби закона јасно је да нема у закону утемељења за став да сама по себи хипотека чини немогућим остваривање закупа на непокретности. Схватање нижестепених судова на основу кога је донета побијана пресуда да је оправдано раскинути уговор о закупу зато што је већ код закључења уговора о закупу била уписана хипотека на предмету закупа, дакле, нема утемељења у материјалном праву, а ни у конкретно утврђеним чињеницама. Чак ни одустајање од преговора, као то разуме другостепени суд, само због уписане хипотеке не води закључку да је свака експлоатација предметне непокретности била онемогућена постојањем хипотеке у корист туженог. Такав закључак је неутемељен у конкретним утврђеним чињеницама и стога је неприхватљив.

Резултат наведеног је то да тужени, због чињенице да брисовну дозволу ради брисања хипотеке на предметној непокретности није дао све до 10.11.2021. године, није одговоран за конкретну штету чија накнада се тражи тужбеним захтевом. Неостваривање потраживања тужиоца као закуподавца по закљученом уговору о закупу са закупцем Falcone ДОО Шабац није последица уписане хипотеке на непокретности у време закључења уговора о закупу. Из утврђених чињеница не произлази да је тужени тужиоцу проузроковао штету у виду измакле користи од издавања предмета хипотеке по уговору о закупу са закупцем Falcone ДОО Шабац, у смислу одредбе члана 154. став 1. Закона о облигационим односима. Без обзира што се може оценити за недопуштено поступање туженог код издавања брисовне дозволе ради брисања хипотеке на непокретностима тужиоца, на шта је коначно и обезан правноснажном пресудом Привредног апелационог суда Пж 2165/21 од 01.09.2021. године, и то на захтев купца хипотековане непокретности, овде тужиоца, то само по себи није довољно да тужени буде одговоран за конкретну штету чију накнаду тражи тужилац у овој парници. Штета за коју тужилац тражи накнаду није настала као последица недозвољеног поступања туженог, како је то напред образложено. Према одредби члана 189. Закона о облигационим односима оштећеник има право поред накнаде обичне штете и на накнаду измакле користи, чија висина се оцењује узимањем у обзир добитка који се могао основано очекивати према редовном току ствари или посебним околностима, а чије је остваривање спречено штетниковом радњом или пропуштањем. Према напред изложеним разлозима не произилази из

утврђених чињеница да је остваривање прихода од издавања непокретности спречено пропуштањем туженог.

Ово су разлози према којима је Врховни суд усвојио ревизију туженог, преиначио другостепену и првостепену пресуду у усвајајућем делу, те одбио тужбени захтев, применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Одлука о трошковима целог поступка донета је применом одредбе члана 165. став 2. Закона о парничном поступку, на основу опредељеног захтева туженог у смислу одредбе члана 163. став 1 и 2 ЗПП, применом одредаба члана 153. и 154. истог закона и важеће Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, тако што је тужилац обавезан да туженом накнади трошкове у износима од по 68.625,00 динара за састав 4 образложена поднеска, по 73.125,00 динара за приступ пуномоћника адвоката на 3 одржана рочишта и 38.812,00 динара за једно рочиште које није одржано, за састав 2 жалбе против првостепене пресуде по 137.250,00 динара и за састав ревизије 137.250 динара, укупно 944.437,00 динара.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић