



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 1264/2022
02.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца GLOBAL д.о.о. Нови Сад, чији је пуномоћник Милорад Матић, адвокат у ..., против туженог MERCATOR-S д.о.о. Нови Сад, чији је пуномоћник Леа Гарасимовић, адвокат у ..., ради исплате дуга, вредност предмета спора 6.782.331,00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 2Пж 5160/21 од 14.04.2022. године, у седници већа одржаној дана 02.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 2Пж 5160/21 од 14.04.2022. године.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда 2Пж 5160/21 од 14.04.2022, у ставу I изреке преиначена је пресуда Привредног суда у Новом Саду 12П 1211/2019 од 25.03.2021 године, тако што је обавезан тужени да тужиоцу плати износ од 6.782.331,00 динара са законском затезном каматом и то на износ од 1.128.424,00 динара почев од 25.11.2019. године до исплате, на износ од 2.261.396,00 динара почев од 09.03.2020. године до исплате, на износ од 565.391,00 динара почев од 08.05.2020. године до исплате и на износ од 2.827.120,00 динара почев од 13.10.2020. године до исплате и обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 388.357,00 динара. У ставу II изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова жалбеног поступка плати износ од 304.846,00 динара.

Против правоснажне другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11...18/20) Врховни касациони суд је одлучио да ревизија туженог није основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Супротно наводима ревидента, пропуштање да

се наведе матични број странке у уводу пресуде не представља битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. тачка 1. Закона о парничном поступку јер такво поступање суда није било нити је могло да буде од утицаја на доношење законите и правилне одлуке и може бити исправљено у сваком моменту у смислу одредбе члана 362. Закона о парничном поступку. Наводима ревизије да су разлози пресуде неразумљиви и да другостепена одлука има недостатке због којих се не може испитати, односно да је противречна сама себи, указује се на битну повреду одредбе парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, што према одредби члана 407. став 1. Закона о парничном поступку не може бити ревизијски разлог.

Предмет тужбеног захтева је потраживање тужиоца у износу од 6.782.331,00 динара са одређеном законском затезном каматом, на име накнаде штете због неизвршења уговора.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац као закуподавац и тужени као купац су били у уговорном односу по основу Уговора о закупу пословног простора од 14.02.2014. године који је закључен на период од 10 година. Површина закупљеног простора је утврђена у износу од 1.270,32 м², те је уговорена закупнина у износу од 10 евра по м², за коју није спорно да је до септембра 2017. године плаћана од стране туженог у износу од 12.703,20 евра месечно у динарској противвредности, увећана за ПДВ од 20%. Уговорне стране су се споразумеле да у периоду трајања овог уговора, немају право отказа нити раскида уговора по било ком основу, осим изузетка предвиђених чланом 16.3. Уговора, а који се односе на децидно наведено грубо кршење битних одредаба уговора. Тужилац је почетком 2017. године предложио смањење цене закупа уз продужење периода трајања закупа, те су у том смислу између тужиоца и туженог вођени разговори, али тужилац није био спреман на измене уговора. Након тога, тужени је дописом од 01.03.2018. године обавестио тужиоца да је из економских разлога престао са обављањем пословне делатности у закупљеном пословном простору и да је спреман да закупљени простор стави тужиоцу на располагање и преда у посед, што је и учињено дана 14.03.2018. године, када је сачињен Записник о примопредаји. У записнику је констатовано да је тужиоцев интерес да тужени настави да исплаћује закупнину за цео период уговореног закупа, те да тужилац у целини остаје код закљученог уговора, а да тужени потписивањем овог записника потврђује да тужилац није прекршио било коју уговорну одредбу у вези могућности коришћења изнајмљеног простора, да је тужени једнострано одлучио да више не користи предметни простор, да је исти потпуно испразнио од свих лица и ствари и предао га у посед тужиоцу заједно са кључевима, и констатовано је да је тужилац обавестио туженог да пријемом једнострано враћених кључева, не одустаје од било ког потраживања које проистиче из уговора о закупу. Након преузимања пословног простора, тужилац је пословни простор огласио за издавање, те је примио више понуда, па је Уговор о закупу предметног пословног простора закључио са привредним друштвом АМАН д.о.о. Сурчин, дана 12.02.2019. године, а потом и Анексе уговора, којим је уговорено коришћење 988 м² пословног простора, са обавезом плаћања закупнине у износу од 8 евра по м² што укупно износи 7.704,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, увећано за припадајући ПДВ, те је од укупне површине простора 1.270,32 м² који је био издат туженом, преостао неиздат део површине од 282,32 м². Налазом вештака је утврђен укупан износ накнаде штете коју тужилац трпи за тражени период, и то имајући у виду разлику у цени закупа по м² која је уговорена са привредним друштвом АМАН д.о.о. у

односу на цену по уговору закљученом између парничних станака, као и имајући у виду уговорену цену закупа за преосталих 282,32 м² пословног простора који није издат, на чију рачунску тачност странке нису имале примедби.

На темељу тако утврђених чињеница првостепени суд налази да тужбени захтев није основан, уз образложење да је у конкретном случају уговорни однос престао на иницијативу туженог, а да би постојао основ за накнаду штете потребно је да тужилац докаже све елементе штете, односно постојање узрочно последичне везе између радњи туженог, предаје пословног простора и настале штете на страни тужиоца, то јест, потребно је да тужилац докаже чињеницу да је тужени својом радњом проузроковао штету на страни тужиоца у виду спречавања увећања имовине и то увећања које се реално могло очекивати. По ставу првостепеног суда моментом закључења уговора о закупу са новим закупцем престала је обавеза накнаде штете у виду измакле користи, а потребно је имати у виду и чињеницу да је тужени био спреман да плати за целу површину закупљеног простора закупнину од 8 евра по м² и да тужилац на то није хтео да пристане, да би потом са новим закупцем закључио уговор под истим условима за мању површину простора, чиме је сам тужилац допринео настанку штете. Првостепени суд има у виду да је пре закључења уговора са привредним друштвом АМАН д.о.о. било понуда од стране више привредних друштава за закључење уговора о закупу за мање површине простора, те да би закључењем ових уговора, па и за мање површине простора, тужилац дошао до неког прихода и тиме умањио евентуални настанак штете за који тврди да је настао. Суд је становишта да нема одговорности туженог, нити узрочно последичне везе између радње туженог, изласка из простора и закључења уговора са новим закупцем по нижој цени, као и да на уговорену висину закупнине у уговору са новим закупцем утичу тржишни услови, па да разлика између уговорене закупнине са туженим од 10 евра и закупнине од 8 евра коју тужилац добија није реално очекивана добит.

Другостепени суд не прихвата становиште првостепеног суда. Уговори закључени на одређено време престају истеком рока на који су закључени, те изузетно, уговор може престати и пре истека рока на који је закључен када је пре истека рока за испуњење обавезе очигледно да једна страна неће испунити своју обавезу из уговора. Раскид уговора због неиспуњења обавезе је у диспозицији стране верне уговору, а не уговорне стране за коју је очигледно да обавезу неће испунити, па је у конкретном случају тужилац имао овлашћење да раскине уговор пре истека рока због неплаћања закупнине од стране туженог, као закупца, или да тражи извршење уговора онако како гласи. По налажењу тог суда, тужилац се, преузимањем пословног простора у државину, сагласио са раскидом уговора о закупу, али се није одрекао права на накнаду штете због превременог раскида уговора која се односи на изгубљену добит, која штета и представља предмет тужбеног захтева, па другостепени суд преиначује првостепену одлуку применом одредаба чл. 148., 262. став 2., 266. став 1., 567. став 1., 583. став 1. Закона о облигационим односима и усваја тужбени захтев тужиоца за исплату вештачењем утврђеног износа по основу накнаде штете у виду измакле добити, због превременог раскида уговора закљученог на одређено време, са законском затезном каматом од доспелости обавеза па до исплате, сходно члану 277. став 1. Закона о облигационим односима.

Ревизијским наводима оспорава се изнето становиште другостепеног суда уз образложење да је раскид уговора између парничних странака последица закључења новог уговора о закупу са трећим лицем, у смислу одредбе члана 580. став 2. ЗОО, па је

досуђивање накнаде штете правно неосновано. Истиче да тужени никада није дао изјаву о раскиду уговора о закупу са којом би се тужилац могао сагласити, већ је обавестио тужиоца да је престао са обављањем делатности у предмету закупа и да је спреман да закупљени простор тужиоцу стави на располагање уколико за то тужилац има интерес, па преузимање предмета закупа представља радњу тужиоца која је сама по себи подобна да доведе до престанка уговора о закупу. Ревидент наводи и да другостепени суд износ накнаде штете неосновано поистовећује са износом уговорене закупнине из уговора о закупу који је престао, те да је тужилац имао право да изабере да одржи на снази уговор о закупу са туженим, непреузимањем предмета закупа од туженог, али да је преузимањем предмета закупа и давањем у закуп трећем лицу, тужени онемогућен да користи предмет закупа и самим тим је уговор о закупу престао да производи правно дејство, чиме је престало и право тужиоца да од туженог потражује износ закупнине, као и износ накнаде штете у висини закупнине.

Ценећи ревизијске наводе туженог, Врховни касациони суд налази да наводи ревизије не стоје и да је другостепени суд правилно применио материјално право када је обавезао туженог да плати тужиоцу предметно потраживање, са припадајућом законском затезном каматом.

Одредбом члана 567. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину. Ради се о консесуалном уговору, чији је један од битних елемената време трајања закупа. Временско ограничење трајања закупа препуштено је вољи странака. Чланом 595. став 1. ЗОО прописано да уговор о закупу закључен за одређено време престаје самим протеком времена за које је закључен. Дакле, овако закључени уговор ствара права и обавезе за уговорне стране до истека времена на које је закључен.

У конкретном случају је утврђено да је предметни уговор о закупу закључен за период од 10 година, те да је тужени пре истека уговореног периода обавестио тужиоца да је престао са обављањем пословне делатности у закупљеном пословном простору и да је спреман да му закупљени простор стави на располагање и преда у posed, што је и учињено дана 14.03.2018. године, када је сачињен Записник о примопредаји. У записнику је констатовано да је тужиочев интерес да тужени настави да исплаћује закупнину за цео период уговореног закупа и да тужилац не одустаје од било ког потраживања које проистиче из уговора о закупу. Према таквом стању ствари уговор о закупу није раскинут. Није раскинут ни сагласним вољама уговорних страна, нити изјавом тужиоца због неиспуњења уговорне обавезе од стране туженог. Воља је туженог да закупљени простор не користи, а тужилац га у коришћењу пословног простора није спречавао. У таквој ситуацији, оправдано тужилац захтева од туженог да му накнади штету због неизвршавања уговорне обавезе, коју штету је тужилац умањео издавањем простора трећем лицу у мери која је утврђена.

Чланом 262. став 2. Закона о облигационим односима прописано је да кад дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем, поверилац има право захтевати и накнаду штете коју је услед тога претрпео, док је чланом 266. став 1. истог Закона прописано да поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи. Тужилац је у складу са одредбом члана 189. Закона о облигационим односима доказао да је претрпео штету у виду изосталог очекиваног прихода од издавања објекта у закуп у уговореном периоду од 10 година. Зато тужилац основано од туженог потражује

накнаду штете чија је висина утврђена вештачењем у износу од 6.782.331,00 динара, у виду измакле користи једнаке разлици између уговорене закупнине и оне коју је тужилац остварио издавањем предмета закупа трећем лицу. На туженом је била уговорена обавеза на плаћање закупнине у уговореној висини, те код чињенице да ту обавезу није испуњавао, не може тужиоцу ставити на терет да је требало да спречи штету издавањем простора на другачији начин, нити су од значаја за висину уговорене обавезе туженог услови на тржишту.

Према томе, како не стоје за основане разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози на које пази по службеној дужности, Врховни касациони суд је на основу процесних овлашћења из члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић