



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1155/2015
11.05.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Љубице Милутиновић, председника већа, Биљане Драгојевић и Јасминке Станојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник адвокат Ђорђе И. Калањ из ..., против тужене „ББ“ из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 100/14 од 29.01.2015. године, у седници одржаној 11.05.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 100/14 од 29.01.2015. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 20426/10 од 09.10.2013. године, одбијен је тужбени захтев да се тужена обавезе да тужиоцу на име накнаде штете у виду измакле добити због неиспуњења уговорне обавезе из уговора о дугорочном закупу исплати износ од 200.000 евра у динарској противвредности на дан исплате са законском затезном каматом од подношења тужбе па до исплате, као и да плати тужиоцу на име накнаде обичне штете износ од 10.000 евра у динарској противвредности на дан исплате на име доплате закупнине за два месеца до пуног износа са законском затезном каматом од подношења тужбе па до исплате (I). Тужилац је обавезан да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 90.000,00 динара (II).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 100/14 од 29.01.2015. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужена је доставила одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 399. Закона о парничном поступку –ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.125/2004 и 111/2009),

који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Сл. гласник РС“, број 72/2011) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју упућују наводи тужиоачеве ревизије, јер побијана пресуда садржи детаљне разлоге за оцену битних жалбених навода и разлоге узете у обзир по службеној дужности, па нема ни битне повреде учињене у другостепеном поступку у смислу члана 362. став 1. у вези члана 382. став 1. ЗПП. На друге битне повреде се ревизијом одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је 2007. године вршио адаптацију свог пословног објекта површине 336 м², у ул., у ..., коју није могао да заврши. Зато је 30.06.2008. године као закуподавац закључио са туженом банком као закупцем уговор о дугорочном закупу тог пословног објекта, који је у то време био у „сивој фази градње“. Уговор је закључен на период од десет година уз обавезу закупца да плаћа месечну закупнину до 05. у месецу у нето износу 10.000 евра у динарској противвредности. Међу странкама као уговорачима уговорена је закупнина за прва два месеца умањена за 50% тако да за прва два месеца укупно износи 10.000 евра са исплатом прве транше у року од пет дана од потписивања уговора а друге до 05.08.2008. године. Одредбом члана 4. уговора предвиђено је да купац има право на једнострано отказ уговора уз поштовање отказног рока од 60 дана по уручењу отказа уговора писменим путем, с тим што је по престанку закупа дужан да на дан истека уговора преда закуподавцу простор у стању у којем га је примио, о чему би био сачињен посебан записник на дан испражњења пословног простора потписан од обе уговорне стране. Одредбом члана 6. уговора је констатовано да је купац локал закупио у виђеном стању и преузео обавезу да га о свом трошку и без права рефундације прилагоди потребама обављања банкарске делатности, у складу са прихватљивим стандардима, с тим што се закуподавац према члану уговора обавезао да партиципира у појединим трошковима адаптације.

Тужена ББ је као купац 02.07.2008. године отказала уговор о дугорочном закупу пословног простора, позивом на новонасталу светску финансијску кризу и измењену пословну стратегију банке, уз поштовање уговореног отказног рока од 60 дана и позив закуподавцу да се 31.12.2008. године изврши примопредаја предмета закупа. Записник о примопредаји сачињен је 31.12.2008. године између тужиоца као закуподавца и тужене као закупца, уз констатацију да купац враћа пословни простор у стању у којем га је и преузео, без икаквих измена и адаптација. Тужена је исплатила закупнину у износу од по 5.000 евра за прва два месеца, а након тога по 10.000 евра месечно, закључно са децембром 2008. године. После раскида уговора тужилац није имао других понуда, а спорни објекат је продао у априлу 2010. године, до када је он био празан.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилном применом материјалног права из одредаба члана 17. став 1., члана 132. став 1., члана 266. став 1. и члана 567. став 1. у вези члана 99. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО), оценили да се тужена као купац понашала у складу са својим обавезама из уговора о дугорочном закупу закљученог између странака, да је исплатила сву дуговану закупнину у складу са уговором, да је

искористила право на једнострани раскид уговора уз поштовање отказног рока и да је после раскида пословни простор предала тужиоцу уз записник у преузетом стању, сагласно одредбама уговора. Околност што није извршила адаптацију закупљеног пословног простора није разлог њене одговорности за штету јер то није била њена главна уговорна обавеза и битан елемент уговора, већ је адаптација била само нужност привођења простора основној намени за обављање банкарске делатности тужене. Узевши у обзир околности случаја, судови су оценили да тужена није причинила штету тужиоцу неизвршењем или неуредним извршењем уговорних обавеза, нити је тужилац доказао да је претрпео штету у виду изгубљене добити и узрочно-последичну везу са радњама односно пропустима тужене.

Неосновани су наводи и разлози тужиочеве ревизије којима се побијају нижестепене пресуде. Одлука о тужбеном захтеву садржана у тим пресудама заснована је на правилним и потпуним разлозима које прихвата и Врховни касациони суд. Другостепени суд је у побијаној пресуди изнео ваљане и довољне разлоге о оцени битних жалбених навода тужиоца, које он сада делом понавља и садржином своје ревизије.

Мотив преговарања и закључења двострано теретног уговора није од значаја за пуноважност, а још мање за правно дејство уговора о закупу закљученог између странака у погледу извршења уговорних обавеза, опстанка уговора и одговорности за накнаду евентуално настале штете. Странке су дужне да своје уговорне обавезе изврше онако како оне гласе имајући у виду њихову садржину. За тумачење уговора (у случају нејасноћа) и стварне воље уговорних страна меродавна је садржина писаног текста уговора у погледу одређене уговорне обавезе али и осталих обавеза и уговора у целини, што се утврђује не само језичким већ и систематским и циљним тумачењем. Без обзира на уговорну одредбу према којој тужена као закупац прихвата да преузме локал у затеченом недовршеном стању и изврши адаптацију и одговарајуће радове за потребе своје (банкарске) делатности и о свом трошку, осим одређених радова која падају на терет тужиоца као закуподавца, таква садржина уговора не указује да је у питању главна уговорна обавеза закупца и услов и битан елемент закљученог уговора. Истим уговором је предвиђено да по престанку закупа закупца враћа и предаје локал закуподавцу у стању у којем га је преузео, што значи пре него што га је адаптирао и прилагодио потребама своје делатности. Та одредба, као и одредба са овлашћењем на једнострани раскид уговора о закупу, уз отказни рок од 60 дана, су несумњиво стипулисане у корист закупца – овде тужене ББ.

Према чињеничном утврђењу и правилном правном закључивању нижестепених судова, тужена је као закупац у свему поступила у складу са својим обавезама и овлашћењима из уговора о закупу, закљученог са тужиоцем.

Поступање тужене у складу са уговором односи се како на услове и чин једностраног раскида уговора, тако и на плаћање дуговане закупнине и предају пословног простора приликом престанка закупа услед раскида. Тужилац са своје стране није доставио доказе о стварно насталој обичној штети или/и изгубљеној добити које би биле у узрочно-последичној вези са понашањем и радњама тужене у извршењу међусобног уговора и представљале последицу скривљеног кршења њених уговорних обавеза. Терет доказивања таквих чињеница, на којима је заснован тужбени захтев, почива на тужиоцу у складу са одредбом члана 223. став

2. ЗПП. Доказе за одлучне чињенице настанка обичне штете или измакле добити тужилац је могао доставити или предложити до закључења расправе пред првостепеним судом, а најкасније у жалби, под условом да то није могао раније учинити без сопствене кривице и из оправданих разлога.

Наводи његове ревизије којима се посредно или непосредно указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање односно погрешну оцену изведених доказа не представљају дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 398. став 2. ЗПП, па нису узети у разматрање приликом одлучивања о ревизији, нити у разлозима ове пресуде.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, нити разлози које ревизијски суд узима у обзир по службеној дужности, на основу члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци пресуде.

Туженој нису признати и досуђени трошкови одговора на ревизију јер та процесна радња није била нужна у ревизијском поступку, а захтев за њихову накнаду није ни опредељен (члан 161. став 1. у вези члана 150. и члана 159. ст.1. и 2. ЗПП).

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић