



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2129/2017
20.06.2019. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Јелене Боровац и Звездане Лутовац, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије, чији је законски заступник Државно правобранилаштво Београд и Града Пожареваца, чији је законски заступник Градско правобранилаштво Пожаревац, против туженог „АА“ АД ..., ради накнаде штете и по тужби „АА“ АД ..., против Републике Србије и Града Пожареваца, ради враћања купопродајне цене, одлучујући о ревизији тужиоца Града Пожаревац изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу број Гж 2172/16 од 15.05.2017. године, у седници већа одржаној 20.06.2019. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу број Гж 2172/16 од 15.05.2017. године у делу којим је преиначена пресуда Вишег суда у Пожареvcу број П 30/14 од 09.05.2016. године, и одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца за исплату износа од 34.382.928,00 динара, са законском каматом почев од 01.01.2016. године до исплате и одлука о трошковима поступка и предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби Града Пожареваца.

Образложење

Виши суд у Пожареvcу је пресудом број П 30/14 од 09.05.2016. године усвојио тужбени захтев тужиоца, па је обавезао туженог да тужиоцу Граду Пожареvcу на име коришћења пословног простора површине 160,40 м² у улици ... број ... у ...исплати износ од 34.382.928,00 динара, коју би платио по редовном току ствари на име закупнине трећем лицу користећи ствар тужиоца са законском затезном каматом почев од 01.01.2015. године па до коначне исплате (први став изреке). Другим ставом изреке је усвојен као основан противтужбени захтев туженог, па је обавезан Град Пожаревац да туженом на име повраћаја купопродајне цене за пословни простор у ... у улици ... број ..., укупне површине 160,40 м², који се састоји од продајног простора површине 61,46 м², подрума површине 74,58 м² и просторије у поткровљу површине 24,41 м², стојеће на катастарској парцели ... КО ..., по основу уговора о купопродаји непокретности, овереног пред Другим општинским судом у Београду I/1 Ов бр. ... од 18.12.1998. године исплати: 100.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 16.12.1998. године до исплате; 100.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 17.12.1998. године до коначне исплате; 100.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 18.12.1998. године до коначне исплате; 200.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 11.01.1999. године; 200.000,00 динара са законском затезном каматом од 13.01.1999. године; 100.000,00 динара са законском

затезном каматом од 14.01.1999. године до исплате; 250.000,00 динара са законском затезном каматом од 15.01.1999. године до исплате; 450.000,00 динара са законском затезном каматом од 18.01.1999. године до коначне исплате; 50.000,00 динара са законском затезном каматом од 19.01.1999. године до исплате, све у року од 15 дана. Трећим ставом изреке је одбијен противтужбени захтев за исплату 77.016,00 динара са законском затезном каматом од 19.12.1998. године па до исплате на име накнаде штете. Четвртим ставом изреке је обавезан Град Пожаревац и тужени да Републици Србији исплате износ од 372.000,00 динара на име трошкова парничног поступка у року од 15 дана. Петим ставом изреке је одлучено да остале трошкове парничног поступка тужилац Град Пожаревац и тужени сnose свако своје.

Апелациони суд у Крагујевцу је пресудом број Гж 2172/16 од 15.05.2017. године одбио као неосновану жалбу Града Пожареваца и потврдио је пресуду Вишег суда у Пожареvcу број П 30/14 од 09.05.2016. године у другом ставу изреке. Другим ставом је преиначио пресуду у ставовима 1, 3, 4 и 5, тако што је: 1) одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца Града Пожареваца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име коришћења пословног простора површине 160,40 м² у улици ... број ... у ... исплати износ од 34.382.928,00 динара, који би платио по редовном току ствари на име закупнине трећем лицу користећи ствар тужиоца града Пожаревац са законском затезном каматом почев од 01.01.2015. године до коначне исплате; 2) усвојио је противтужбени захтев туженог, па је обавезан Град Пожаревац да туженом на име накнаде штете исплати износ од 77.016,00 динара, са законском затезном каматом почев од 19.12.1998. године до исплате, у року од 15 дана; 3) обавезао је туженог да Републици Србији на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 372.000,00 динара, у року од 15 дана и 4) одлучио је да Град Пожаревац и тужени сnose свако своје трошкове поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде којом је одбијен тужбени захтев града Пожареваца, град Пожаревац је изјавио благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основ члана 403. став 2. тачка 2. и 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/2011 и 55/2014), па је оценио да је ревизија тужиоца Града Пожаревац дозвољена и да је основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а у ревизији се не указује на какве друге повреде поступка.

Према утврђеном чињеничном стању Република Србија је као продавац са правним претходником туженог (тада „ББ“ ДП ...) као купцем, закључила уговор о купопродаји који је оверен 18.12.1998. године чији је предмет пословни простор у улици ... број ... у површини 160,40 м², који се састоји од продајног простора површине 61,46 м², подрума површине 74,58 м² и просторије у поткровљу површине 24,41 м², стојеће на катастарској парцели ... КО ..., уписане у земљишне књиге зкл. уложак ... КО Извршни одбор СО Пожаревац је 14.08.1998. године донео одлуку да се у складу са законом приступи отуђењу из државне својине ове непокретности купопродајом у

корист најповољнијег понуђача по спроведеном поступку прикупљањем понуда по укупној цени од 2.567.000,00 динара. Одлука је донета након што је Влада Републике Србије Закључком одлучила да се ова непокретност прода, те ја након спроведеног поступка прикупљања понуда извршни одбор одлучио да се изабере тужени као најповољнији понуђач за купопродајну цену од 2.572.000,00 динара. Уговором је купац обавезан да на рачун Општине Пожаревац као корисника у року од 5 дана од дана потписивања уговора уплати купопродајну цену и да се након измирења обавезе може укњижити као власник непокретности без посебне сагласности продавца. Правни претходник туженог је спорни пословни простор користио по основу уговора о закупу закљученог са општином Пожаревац од 1993. године и уз сагласност овлашћених органа општине вршио адаптацију закупљеног простора. Као купац је изразио жељу да купи тај простор, те је са Општином Пожаревац преговарао о купопродаји и са њом закључио протокол о начину исплате купопродајне цене 11.12.1998. године. Катастарска парцела и објекат који се налази на овој парцели били су предмет национализације по основу решења Народног одбора Општине Пожаревац од 12.10.1959. године. Пре закључења уговора о купопродаји Влада Републике Србије је Закључком од 16.09.1998. године дала сагласност за отуђење ове непокретности. Пресудом Вишег суда у Пожаревцу број П 4/10 од 12.11.2010. године је утврђено да је наведени уговор о купопродаји ништав, те је обавезан тужени да пословни простор преда граду Пожаревцу. Првенствени разлог за ништавост је то што је утврђено да је Општина Пожаревац обавестила само туженог да достави понуду, те је ускраћено право осталим заинтересованим да учествују у поступку.

На основу овако утврђеног чињничног стања нижестепени судови су на основу члана 104. став 1. и члана 108. ЗПП закључили да тужени има право на врћање онога што је дао по основу уговора о купопродаји чија је ништавост утврђена. На име купопродајне цене је исплатио 1.550.000,00 динара, сукцесивним уплатама, те је противтужбени захтев у овом делу усвојен и досуђене су му и законске затезне камате од дана сваке уплате до коначне исплате. Наведено је да су за ништавост уговора о купопродаји подједнако одговорни Општина Пожаревац и тужени, а како је тужени предао објекат Општини Пожаревац, то је тужилац дужна да туженом врати исплаћену купопродајну цену на који начин се у имовини обе стране успостаља стање које је било пре закључења ништавости уговора.

Међутим, одлучујући о тужбеном захтеву тужиоца Града Пожаревца за накнаду штете у виду изгубљене закупнине, нижестепени судови су заузели супротна правна становишта. Првостепени суд је оценио да је тужени дужан да надокнади штету тужиоцу у виду изгубљене закупнине коју би Град Пожаревац остварио да није продао овај простор туженом, у износу који је вештак утврдио на бази висине закупнине из одлука које је Град Пожаревац доносио као основ обрачуна накнада за пословне просторе који се издају у закуп.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у овом делу и одбио тужбени захтев за исплату накнаде штете наводећи да је о судбини закљученог уговора одлучено пресудом Вишег суда у Пожаревцу број П 4/10 од 02.10.2010. године која је у овом делу постала правноснажна 11.07.2014. године, те имајући ту чињеницу у виду тужилац би евентуално могао да тражи од туженог накнаду на име коришћења спорног пословног простора једино од 11.07.2014. године па до предаје објекта у државину. Навео је да тужилац није предлагао вештачење на околност висине закупнине за период

након 11.07.2014. године, а да је вештачењем које је спроведено у првостепеном поступку на околност висине штете за период од 18.12.1998. године до 30.06.2009. године, извршена ревалоризација висине закупнине те да тиме тужилац није доказао колико износи штета коју је претрпео.

Врховни касациони суд не прихвата становиште другостепеног суда да би тужилац евентуално имао право на накнаду штете само за период након правноснажности пресуде којом је утврђена ништавост уговора (11.07.2014. године). Другостепени суд није ни навео разлоге за своје правно становиште. Почевши од правила о последицама ништавости уговора које су прописане чланом 104. Закона о облигационим односима, а у ситуацији када је утврђено да су за ништавост скривиле обе уговорне стране (тужилац Општина Пожаревац и правни претходник туженог), да је тужени предао у посед тужиоцу спорну некретност, да је тужилац правноснажном пресудом обавезан да врати целокупну купопродајну цену са законском затезном каматом од сваке сукцесивне исплате, нејасно је зашто би тужени (који је такође био несавестан), бесплатно користио пословни простор у периоду од 1998. године, па до предаје посета (није утврђено када је извршена предаја). Правни претходник туженог је пре закљученог уговора о купопродаји био купац овог пословног простора и плаћао је закупнину, те би то наставио и да није дошло до закључења ништавог купопродајног уговора. Тужилац би туженом или неком другом издавао овај простор у закупу и убирао би закупнину. Не може се прихватити ни закључак другостепеног суда да тужилац није доказао колико износи штета коју је тужилац претрпео (члан 231. став 2. ЗПП), јер је у поступку обављено вештачење на околност утврђивања штете. Међутим, другостепени суд није ценио налаз вештака на којем је базирана првостепена пресуда о досуди накнаде штете нити се изјаснио о правилности утврђења висине закупнине, нити је у пресуди навео за који се период изгубљена закупнина тражи јер је пошао од погрешног становишта да тужиоцу ова накнада штете не припада.

Из наведеног разлога нису се стекли услови за преиначење другостепене пресуде, па је Врховни касациони суд одлучио као у изреци на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Предраг Трифуновић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић