



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 3575/2020  
04.02.2021. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Гордане Комненић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Милорад Матић и Ана Матић Алимпијевић, адвокати из ..., против туженог "Колинг" а.д., са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Велисав Милутиновић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизијама тужиоца и туженог, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5555/19 од 16.01.2020. године, у седници одржаној дана 04.02.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца АА из Београда, изјављена против става првог изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5555/19 од 16.01.2020. године, у делу којим је одбијена његова жалба и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 9548/18 од 12.02.2019. године, исправљена решењем истог суда П 9548/18 од 06.05.2019. године, у ставу трећем изреке.

**УКИДАЈУ СЕ**: пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5555/19 од 16.01.2020. године у преосталом делу става првог изреке и у ставу другом изреке; пресуда Вишег суда у Београду П 9548/18 од 12.02.2019. године, у ставу првом и петом изреке, па се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 9548/2018 од 12.02.2019. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је тужени обавезан да тужиоцу на име иакнаде обичне штете исплати износ од 147.663.360,00 динара, са законском затезном каматом, почев од 30.11.2018. године, па до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев преко досуђеног износа као у ставу првом изреке, па до траженог износа од 200.000.000,00 динара, односно за износ од 52.336.640,00 динара, са законском затезном каматом почев од 30.11.2018. године па до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу на име накнаде штете и то на име измакле користи исплати износ од 54.300.000,00 динара, са законском затезном каматом, почев од 30.11.2018. године па до исплате. Ставом четвртим изреке, одлучено је да се не дозвољава проширење тужбе и тужбеног захтева којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу накнади штету

по основу измакле користи, за период од 01.04.2011. године па до дана вештачења. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 1.345.625,00 динара.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 5555/19 од 16.01.2020. године, ставом првим изреке, одбио жалбе тужиоца и туженог, као неосноване и потврдио пресуду Вишег суда у Београду П 9548/18 од 12.02.2019. године, исправљену решењем истог суда П 9548/18 од 06.05.2019. године, у ставовима првом и трећем изреке. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу петом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 9548/18 од 12.02.2019. године, исправљене решењем истог суда П 9548/18 од 06.05.2019. године, тако што је обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове целог парничног поступка у износу од 1.090.199,40 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац и тужени су изјавили благовремене ревизије и то: тужилац због погрешне примене материјалног права; тужени због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је доставио одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11...87/18), и утврдио да ревизија тужиоца није основана, а да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји резиденцијалног стамбеног објекта "ББ", на локацији "ВВ", оверен под бројем ../00 дана 27.06.2000. године у Другом општинском суду у Београду. Тим уговором тужени је као продавац и инвеститор, пренео у власништво тужиоца, као купца, непокретност чија је вредност 4.900.000,00 динара, па је у уговору констатовано да је купац износ купопродајне цене исплатио у целости и то: из неисплаћених дивиденди као акционара и на терет капитала купца, као акционара, те да ће примопредаја објекта бити извршена одмах по потпису уговора, а да је тужени сагласан да се тужилац укњижи на том објекту. У време када је наведени уговор закључен, тужилац је, као један од оснивача туженог, био ... директор и акционар туженог. Генерални директор, већински акционар туженог, тада је био ГГ, који је преминуо 2012. године. Између парничних странака је, дана 08.12.2000. године, закључен и Протокол оверен у Другом општинском суду у Београду под бр. Ов .. дана 27.12.2000. године, ради регулисања међусобних права и обавеза, а поводом иступања тужиоца из тужене компаније, тако што се тужени обавезао да тужиоцу на име његовог дела акција које треба да пренесе на друге акционаре обезбеди и то: 1) право власништва на резиденционалном објекту "ББ" на локацији "ВВ", површине 800м<sup>2</sup>, о чему је сачињен уговор о купопродаји Ов ../00 од 27.06.2000. године; 2) својину на пословном локалу Л бр. .. од 36,89м<sup>2</sup> у Ул. ... бр. ..., на к.п. бр. .. КО ...; 3) оснивачки удео од 50% компаније "Тектон инвестмент" д.о.о.; 4) својину на возилу "Landrover discovery", произведен 1996.године, који тужилац већ користи на основу овлашћења туженог, с тим да се закључење уговора о продаји одложи док не протекне пет година

од куповине возила због олакшања обавезе туженог на име плаћања царинских обавеза и пореза на промет; 5) брисање хипотеке са тужиоачеве куће у Ул. ... бр. .. у ..., уписане у корист хипотекарних поверилаца ДД и ЂЂ на износ од 650.000 DEM, враћањем зајма хипотекарним повериоцима. Тужилац се обавезао да пренесе свој акционарски удео туженом друштву који се састоји од 7.022 акције, односно 19,25% акција, на друга два акционара – ДД и ЂЂ, као и да закључи и потпише уговор о продаји акција у висини оснивачког удела за предузеће "Montecoling" из Подгорице и да потпише споразумни раскид протокола (уговора) Ов ../00 који је потписан између акционара и оверен 27.06.2000. године. Тужилац је у потпуности испунио своју обавезу преузету наведеним Протоколом, па је тужиоачево иступање из компаније уписано у судски регистар, а купци његових акција су стекли својину на акцијама тако што су њихови удели у основном капиталу повећани сразмерно броју и вредности пренетих акција. Тужени је пренео тужиоцу право својине на локалу у Ул. ..., уступио му, без накнаде, свој оснивачки удео у компанији "Тектон инвестмент" и иступио из наведеног предузећа (уговором Ов ../00) и пренео му у власништво путничко возило "Landrover discovery". Такође је исплатио 650.000 DEM хипотекарним повериоцима ДД и ЂЂ, па је 2008. године брисана хипотека са тужиоачеве непокретности. Међутим, тужени тужиоцу није пренео право власништва на резиденцијалном објекту "ББ", на локацији "ВВ", површине 800м<sup>2</sup>, него је једнострано раскинуо уговор о купопродаји, које су парничне странке закључиле под бр. Ов ../00 дана 27.06.2000. године, а који за предмет има тај објекат, тако што је тужиоца обавестио да тај уговор раскида изјавом овереном под бр. Ов ../01 дана 24.12.2001. године. Потом је тај објекат подељен на стамбене јединице и продат трећим лицима која су своје право власништва уписала у јавне књиге. Правноснажном пресудом на основу одрицања Другог општинског суда у Београду П 3403/2004 од 25.06.2008. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је он, по основу уговора о купопродаји овереног пред Другим општинским судом у Београду у предмету Ов .. дана 27.06.2000. године, власник непокретности описане као резиденцијални објекат кућног броја .. у Ул. ..., објекат "ББ", на к.п. бр. .. ЗКУЛ .. КО ..., те да му донета пресуда служи као основ за укњижбу утврђеног права својине у земљишним књигама и да се утврди да су ништави уговори о купопродаји непокретности закључени између тужене компаније "Колинг" а.д. из Београда, као продавца и туженог ЕЕ из ..., као купца, оверени пред Другим општинским судом у Београду под бр. Ов. ../04 дана 30.04.2004. године и Ов бр. ../04 од 20.05.2004. године, те да су тужени дужни да признају и трпе, као и да се утврди да је ништав уговор закључен између компаније "Колинг" а.д. из Београда, као продавца и туженог "Мармил инжењеринг" из Београда, као купца, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр. ../2002, дана 18.01.2002. године и да се утврди да је ништава и без правног дејства изјава тужене компаније "Колинг" а.д. из Београда о једностраном раскиду уговора овереног код Другог општинског суда у Београду под Ов бр. ../1 дана 24.12.2001. године, те да се тужени обавезу да тужиоцу предају у посед непокретност означену као резиденцијални објекат кућног броја .. у Ул. ..., објекат "ББ" на к.п.бр. .. ЗКУЛ .. КО ... . Вештачењем од стране Градског завода за вештачење утврђено је да вредност предметног објекта "ББ", у изградњи, површине 800 м<sup>2</sup>, са правом коришћења к.п. ..., КО ..., на локацији "ВВ", на дан вештачења 30.11.2018. године износи 147.663.360,00 динара, а да укупна нето вредност накнаде која се могла очекивати за издавање предметне непокретности на слободном тржишту, за период од 15.10.2003. године до 31.03.2011. године, износи 53.371.740,49 динара, а за период од 01.04.2011. године до 30.11.2018. године, износи 70.004.640,89 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су делимично усвојили тужбени захтев и туженог обавезали да тужиоцу накнади обичну штету у износу од 147.663.360,00 динара, са законском затезном каматом почев од 30.11.2018. године па до исплате, јер су закључили да је тужени дужан да тужиоцу накнади штету у висини тржишне вредности предметне непокретности утврђеној вештачењем, пошто није испунио своју обавезу из уговора од 27.06.2000. године и Протокола од 27.12.2000. године, да на тужиоца пренесе право власништва на предметној непокретности, већ је том непокретношћу располагао тако што ју је продао трећим лицима. Тужбени захтев тужиоца за накнаду измакле користи у износу од 54.300.000,00 динара, са законском затезном каматом од 30.11.2018. године па до исплате, нижестепени судови су одбили као неоснован и то: првостепени суд јер је закључио да је то потраживање тужиоца застарело, сходно одредби члана 376. Закона о облигационим односима, пошто је тужилац накнаду те штете тражио поднеском од 15.10.2008. године, а уговор је једнострано раскинут од стране туженог дана 24.12.2001. године; другостепени суд, из разлога што тужилац није доказао основаност тог тужбеног захтева, сходно одредби члана 189. став 3. Закона о облигационим односима, јер није довољно да тужилац докаже износ користи коју је могао очекивати од коришћења ствари (што је у конкретном случају утврђено вештачењем) већ је нужно да докаже добитак који је он могао основано да очекује према редовном току ствари, а што није доказао током поступка.

Правилно су нижестепени судови и по мишљењу Врховног касационог суда, одбили тужбени захтев тужиоца за накнаду штете по основу измакле користи. Ово због тога, што тужилац није власник објекта на који се тај његов тужбени захтев односи, имајући у виду да је правноснажном пресудом, на основу одрицања Другог општинског суда у Београду П 3403/2004 од 25.06.2008. године, одбијен његов тужбени захтев којим је тражио утврђење свог права власништва на том објекту, а на основу уговора о купопродаји овереног пред Другим општинским судом у Београду Ов .. од 27.06.2000. године, те да је истом пресудом одбијен и његов тужбени захтев да се утврди да је ништава и без правног дејства изјава туженог о једностраном раскиду тог уговора оверена код Другог општинског суда у Београду под Ов ../01 дана 24.12.2001. године.

Одредбом члана 189. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да оштећеник има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи. При оцени висине измакле користи узима се у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари, или према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или пропуштањем, сходно ставу 3. те одредбе Закона.

У конкретном случају, тужилац није претрпео штету у виду измакле користи у висини закупнине за предметну непокретност, пошто он није био у могућности да ту непокретности издаје у закуп трећим лицима јер није њен власник, па тај приход није могао основано да очекује, нити према редовном току ствари нити према посебним околностима.

Неосновани су наводи ревизије тужиоца да се у конкретном случају ради о намерном неиспуњењу, јер је тужени једнострано раскинуо уговор, због чега је дужан да тужиоцу накнади причињену штету, а да је опште позната чињеница, која не мора да

се доказује, да се претежни део непокретности које се налазе у најелитнијем делу града – ..., издају у закуп, те да би тужилац свакако остварио приход издавањем у закуп предметне непокретности. Дејство раскида уговора прописано је у одредби члана 132. став 1. Закона о облигационим односима, тако што су раскидом уговора обе стране ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. То значи да је тужилац ослобођен обавезе плаћања купопродајне цене, а тужени ослобођен обавезе предаје објекта и преноса права власништва на њему на купца (овде тужиоца). Евентуална штета коју купац трпи због раскида уговора, свакако није измакла корист по основу неостварене закупнине за објекат који је био предмет раскинутог уговора, имајући у виду да је продавац раскидом уговора ослобођен обавезе да на купца пренесе право власништва на објекту.

Из тих разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у ставу првом изреке доносе у смислу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

Међутим, при одлучивању о тужбеном захтеву тужиоца за накнаду обичне штете, нижестепени судови су погрешно применили материјално право, због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

У конкретном случају, неспорно је да тужилац није туженом исплатио купопродајну цену за предметни објекат "ББ", оквирне површине од 800 м<sup>2</sup> на локацији "ВВ", а на основу уговора Ов бр. ../2000 од 27.06.2000. године. Међутим, у члану 3. тог уговора, уговорне стране су сагласно утврдиле да вредност тог објекта у виђеном стању, изграђен до нивоа "под кров", споља завршен са уграђеном спољашњом столаријом и уведеним инсталацијама унутар објекта до главних концентрација, са ограђеним плацем без спољног уређења, износи 4.900.000,00 динара, и да је купац тај износ купопродајне цене исплатио "до сада неисплаћеним дивидендама као акционара и на терет капитала власника – акционара". Последица раскида тог уговора је право тужиоца да му се врати оно што је дао на име испуњења своје уговорне обавезе, сходно одредби члана 132. став 2. Закона о облигационим односима. У тој ситуацији, било је нужно разјашњење чињенице о томе који износ су парничне странке имале у виду када су „сагласно констатовале да је купац у целости измирио купопродајну цену из до сада неисплаћених дивиденди, као акционара и на терет капитала власника-акционара“ на име испуњења његове уговорне обавезе у погледу куповине предметне непокретности, односно да ли је то износ од 4.900.000,00 динара наведен у члану 3. Уговора, или то није случај, а ту чињеницу првостепени суд није утврдио. За утврђење те чињенице, релевантан је и Протокол које су парничне странке закључиле под бр. Ов ../2000 дана 27.12.2000. године, имајући у виду да је, тим Протоколом, тужени такође преузео обавезу да тужиоцу као акционару, на име његовог дела акција које треба да пренесе на друге акционаре, обезбеди, између осталог, право власништва на резиденцијалном стамбеном објекту ознаке "ББ", локација "ВВ", површине од око 800 м<sup>2</sup>, коју обавезу тужени није испунио. Тужени је, током поступка оспоравао пуноважност наведеног Протокола, указујући да није одобрен од стране надлежних органа туженог, нити су у његовом закључењу учествовала сва лица на која се тај Протокол односи, па је било нужно да суд утврди да ли Протокол производи правно дејство или то није случај, пошто и од те чињенице зависи основаност тужбеног захтева тужиоца за накнаду штете. Такође, није утврђено због чега је тужени преузео обавезу брисања заложног права (хипотеке) на тужиочевој кући и исплатио тужиочевим повериоцима износ од 650.000 немачких марака, нити је

утврђено какав је однос Протокола од 27.12.2000. године и раније закљученог уговора о купопродаји од 27.06.2000. године, у погледу предметне непокретности, посебно имајући у виду сагласно утврђену вредност предметног објекта „у виђеном стању“ од 4.900.000,00 динара.

У поновном поступку потребно је да првостепени суд има у виду примедбе Врховног касационог суда, те да утврди све чињенице које су од значаја за одлучивање о тужбеном захтеву тужиоца за накнаду обичне штете, како би имао могућност да, на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, правилном применом материјалног права донесе нову и на закону засновану одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од његовог исхода.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у ставу другом изреке донео применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић