



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 234/2021  
13.05.2021. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца Република Србија, чији је законски заступник Државно правобранилаштво и Града Пожареваца, чији је законски заступник Градско правобранилаштво Пожаревац, против туженог Концерн Бамби Банат АД са седиштем у Београду, сада Концерн за производњу и промет кондиторских производа Бамби АД Пожаревац, чији је пуномоћник Драгослав Алексић, адвокат из ..., ради поништаја уговора, предаје непокретности и накнаде штете, вредност предмета спора 1.500.000,00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3247/19 од 28.07.2020. године, у седници већа одржаној дана 13.05.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3247/19 од 28.07.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Пожареvcу П 30/14 од 09.05.2016. године усвојен је тужбени захтев тужиоца Града Пожареваца па је обавезан тужени да тужиоцу на име коришћења пословног простора површине 160,40 м<sup>2</sup> 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 исплате. У ставу другом усвојен је противтужбени захтев туженог па је обавезан Град Пожаревац као тужилац да туженом на име повраћаја купопродајне цене за наведени пословни простор, који се састоји од продајног простора површине 61,46 м<sup>2</sup>, подрума површине 74,58 м<sup>2</sup> и просторије у поткровљу површине 24,41 м<sup>2</sup>, стојећи на катастарској парцели ... КО ..., по основу уговора о купопродаји непокретности овереног пред Другим општинским судом у Београду Ов број .../... од 18.12.1998. године исплати појединачно опредељене износе са законском затезном каматом на начин опредељен у овом ставу изреке. У ставу трећем изреке одбијен је противтужбени захтев за исплату 87.016,00 динара са законском затезном каматом од 19.12.1998. године па до коначне исплате на име накнаде штете. У ставу четвртом изреке обавезани су тужилац и тужени да Републици Србији накнаде

трошкове парничног поступка. У ставу петом изреке одлучено је да остале трошкове снесе тужилац и тужени Град Пожаревац свако за себе.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3247/19 од 28.07.2020. године у ставу првом изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и туженог и потврђена је пресуда Вишег суда у Пожаревцу П 30/14 од 09.05.2016. године у ставу првом и петом изреке. У ставу другом изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова поводом изјављене жалбе.

Против наведене другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку које су учињене у поступку пред другостепеним судом, битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану другостепену пресуду у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је утврдио да ревизија туженог није основана.

У поступку доношења другостепене пресуде која се побија ревизијом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Неосновано се ревизијом туженог указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. Закона о парничном поступку, која постоји када је одлучено о захтеву о ком је раније правноснажно пресуђено или о ком је закључено судско поравнање. Ревидент сматра да је наведена повреда учињена на тај начин што другостепени суд у побијаној одлуци разматрао узрок ништавости уговора, чија је ништавост правноснажно утврђена пресудом Вишег суда у Пожаревцу П 4/10 од 02.11.2010. године, па је на тај начин расправљао о нечему о чему је већ правноснажно одлучено. У пресуди која се побија ревизијом другостепени суд је ценио савесност уговорних страна приликом закључења наведеног ништавог уговора, а са аспекта узрока ништавости, имајући у виду да је предмет овог поступка враћање датог по том ништавом уговору, у ком случају се мора ценити савесност уговорних страна. На описани начин другостепени суд се није упустио у расправљање о ствари о којој је правноснажно одлучено, насупротив таквом ревизијском наводу туженог. У поступку пред другостепеним судом нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, на које се паушално указује у ревизији туженог.

Према утврђеним чињеницама, правни претходник туженог налазио се у закупу пословног простора у улици ... број ..., почев од 20.08.1993. године, након чега је 1998. године предложио извршном одбору СО Пожаревац (са којом је био у закуподавном односу) да купи наведени пословни простор. Извршни одбор Општине Пожаревац донео је одлуку да се приступи отуђењу ове непокретности из државне својине и то купопродајом у корист најповољнијег понуђача по спроведеном поступку прикупљања понуда Влада Републике Србије је својим закључком од 16.09.1998. године дала одобрење да се ова непокретност отуђи из државне својине у корист најповољнијег понуђача по почетној цени од 2.567.200,00 динара. Извршни одбор СО Пожаревац је

потом понуде за отуђење наведене непокретности без јавног оглашавања доставио правном претходнику овде туженог, предузећу „Литас“ и предузећу „Завршни радови“. Као најповољнији понуђач изабран је овде тужени, са којим је Република Србија закључила уговор о купопродаји за купопродајну цену од 2.572.000,00 динара. Наведени уговор оверен је 18.12.1998. године. Сходно купопродајном уговору, тужени као купац обавезао се да купопродајну цену уплати у року од 5 дана од дана потписивања уговора. Пре овере уговора, дана 11.12.1998. године, тужени је са СО Пожаревац закључио Протокол којим је умањена купопродајна цена на износ од 500.000,00 динара и 125.000 марака у динарској противвредности. Купопродајна цена је умањена на име улагања која је тужени извршио у наведени пословни простор док је био у закупу истог. У уговору о закупу од 20.08.1993. године била је предвиђена обавеза туженог као закупца да изврши о свом трошку реконструкцију и адаптацију пословне просторије у складу са одобрењем надлежног органа, што је тужени и учинио у току 1993. и 1994. године.

Пресудом Вишег суда у Пожаревцу П 4/10 од 02.11.2010. године, којом је први пут пресуђено у овој правној ствари, правноснажно је утврђена ништавост уговора о купопродаји, закљученог између Републике Србије и правног претходника туженог. Ништавост је утврђена из разлога што је уговор закључен у супротности са Законом о средствима у својини Републике Србије јер прикупљање понуда није спроведено на законит начин. Такође, ништавост је утврђена и из разлога што је уговором о купопродаји била предвиђена купопродајна цена као битан елемент уговора, који је тужени закључењем Протокола са Општином Пожаревац изменио, а Република Србија као продавац није дала сагласност на наведени Протокол. Истом пресудом обавезан је тужени да наведени пословни простор преда тужиоцу и то граду Пожаревцу, а одбијен је противтужбени захтев да се утврди да је тужени власник наведеног пословног простора и да се туженом на име извршених улагања у тај пословни простор исплати износ од 7.243.114,00 динара. У наведеном делу пресуда је постала правноснажна, као и у делу којим је утврђена ништавост купопродајног уговора. Захтев за враћање купопродајне цене, који је истакао тужени противтужбеним захтевом, као и захтев за коришћење наведеног пословног простора, који је поставио тужилац Град Пожаревац, били су предмет поновног одлучивања. Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2172/16 од 15.05.2017. године потврђено је усвајање противтужбеног захтева туженог за повраћај купопродајне цене по том ништавом уговору, а у преосталом делу је преиначена пресуда Вишег суда у Пожаревцу П 30/14 од 09.05.2016. године, којом је други пут пресуђено у овој правној ствари, па је одбијен тужбени захтев тужиоца за накнаду за коришћење пословног простора у износу од 34.382.928,00 динара. Усвојен је противтужбени захтев туженог на име накнаде штете за износ од 77.016,00 динара и обавезан тужени да Републици Србији накнади трошкове парничног поступка, док је у односу на Град Пожаревац и туженог одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка. Преиначујући део наведене пресуде Апелационог суда у Крагујевцу био је предмет побијања у ревизијском поступку па је решењем Врховног касационог суда Рев 2129/2017 од 20.06.2019. године иста укинута у делу у ком је одбијен тужбени захтев тужиоца за исплату износа од 34.382.928,00 динара и у делу одлуке о трошковима поступка и враћен другостепеном суду на поновно одлучивање.

У поступку поновног одлучивања Апелациони суд у Крагујевцу донео је одлуку, која је предмет побијања у овом ревизијском поступку, којом је потврдио усвајање тужбеног захтева за исплату износа од 34.382.928,00 динара на име коришћења наведеног пословног простора.

Одлучујући о постављеном тужбеном захтеву тужиоца за накнаду за коришћење наведеног пословног простора, а имајући у виду да је правноснажно утврђена ништавост уговора о купопродаји на основу ког се тужени налазио у поседу истог, нижестепени судови ценили су савесност обе уговорне стране приликом закључења тог ништавог уговора. Нижестепени судови закључују да су оба уговарача била несавесна приликом закључења уговора, нарочито имајући у виду начин на који је извршено достављање понуда, као и чињеницу да је тужени потписао Протокол са општином Пожаревац, којим су измењени услови уговора. Полазећи од одредбе члана 104. Закона о облигационим односима, нижестепени судови обавезују туженог да тужиоцу плати накнаду за коришћење наведеног пословног простора за период од 18.12.1998. године (овера купопродајног уговора) до 31.12.2014. године, у износу утврђеном налазом вештака економско-финансијске струке.

Ревизијом туженог оспорава се закључак нижестепених судова да је тужени био несавестан приликом закључења уговора о купопродаји. Ревидент истиче да је поступак прикупљања понуда био у искључивој надлежности тужиоца другог реда (Општине, сада Града Пожаревац) па се кривица за ништавост има приписати искључиво тужиоцу другог реда. Протокол који је тужени закључио са Општином Пожаревац не указује на несавесност туженог јер је наведеним протоколом висина купопродајне цене усклађена са вредношћу улагања које је тужени имао, која неосновано нису призната туженом, а која су морала бити узета у обзир приликом утврђивања висине накнаде коју тужилац може да потражује од туженог за коришћење тог простора.

Врховни касациони суд налази да су такви ревизијски наводи туженог неосновани и да је другостепени суд на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је обавезао туженог да тужиоцу плати накнаду за коришћење његове ствари. Ништавост уговора о купопродаји, на основу ког је тужени стекао наведену непокретност, правноснажно је утврђена. Одлучујући о захтевима тужиоца и туженог за враћање датог по том ништавом уговору нижестепени судови су ценили савесност обе уговорне стране, у складу са одредбом члана 104. став 3. Закона о облигационим односима. Правилан је закључак нижестепених судова да је и тужени као уговорна страна био несавестан те нема места примени одредбе члана 108. Закона о облигационим односима, која предвиђа да само уговарач који је крив за закључење ништавог уговора одговара за штету. Поступак купопродаје је у конкретном случају фактички спроведен као непосредна погодба, а не путем прикупљања понуда, односно путем јавног оглашавања, како то захтева Закон о средствима у јавној својини, важећи у том периоду.

Такође, у уговору је била предвиђена минимална купопродајна цена, према којој је тужени и изабран као најповољнији понуђач, а тужени је ту цену изменио, односно умањио потписивањем Протокола са тужиоцем другог реда. Наведеним протоколом туженом је као део купопродајне цене призната вредност улагања у наведени пословни простор, иако је у уговору о закупу у складу са којим је тужени извршио улагања, изричито предвиђено да купац (овде тужени) улагања у адаптацију објекта чини о свом трошку. На наведени Протокол Република Србија као продавац по уговору о купопродаји није дала сагласност па је истим на незаконит начин измењена купопродајна цена, што додатно указује на несавесност туженог.

Независно од последица ништавости, за ништав уговор се сматра да није ни настао па како предметни уговор о купопродаји није ни настао, то је тужени од 1998. године користио непокретност тужиоца без правног основа. Имајући наведено у виду, тужени је дужан да тужиоцу накнади корист коју је имао од употребе његове ствари у том временском периоду, нарочито при чињеници да је туженом враћена исплаћена купопродајна цена. О трошковима улагања у адаптацију непокретности већ је правноснажно одлучено, а висина накнаде (закупнина) представља чињенично стање, које не може бити предмет побијања у ревизијском поступку у складу са одредбом члана 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Из свих наведених разлога, Врховни касациони суд одбио је ревизију туженог као неосновану, применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија  
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић