



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 1718/2022
20.04.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Јасмине Стаменковић, 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 20.827.173,19 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 1041/21 од 02.06.2022. године, у седници већа одржаној дана 20. априла 2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 6Пж 1041/21 од 02.06.2022. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду 9 П 923/2021 од 03.11.2021. године, у ставу првом изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати законску затезну камату на износ од 1.804.646,57 динара почев од 21.12.2018. године до 12.11.2019. године; у ставу другом изреке одбијен је тужбени захтев за исплату законске затезне камате на износ од 1.804.646,57 динара почев од 22.10.2018. године до 21.12.2018. године; у ставу трећем изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца да се тужени обавезе да исплати износ од 20.827.173,19 динара са законском затезном каматом опредељеном на појединачне износе од одређених датума до исплате; у ставу четвртом изреке обавезан је тужилац да туженом накнади износ од 1.143.152,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда 6Пж 1041/21 од 02.06.2022, у ставу I изреке преиначена је првостепена пресуда у ставу трећем и четвртом изреке, тако што је обавезан тужени да тужиоцу плати износ од 20.827.173,19 динара са опредељеном законском затезном каматом и обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 1.418.060,00 динара. У ставу II изреке обавезан

је тужени да тужиоцу на име трошкова жалбеног поступка плати износ од 785.470,00 динара.

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

Тужилац је поднео одговор на ревизију. Тражио је накнаду трошкова.

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. Ревизијом се истиче да је побијана одлука захваћена битном повредом одредаба парничног поступка у смислу одредбе члана 403. став 1. тачка 3) у вези са чланом 8. Закона о парничном поступку. Међутим, другостепени суд је одлуку засновао на чињеничном стању које је утврдио првостепени суд, па нема такве битне повреде поступка пред другостепеним судом, јер поновног извођења доказа у поступку доношења одлуке која се побија ревизијом није било. Наводима ревизије да је другостепена одлука нејасна, 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 20.827.173,19 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 Уговор о закупу пословног простора од 14.02.2014. године који је закључен на период од 10 година. Површина закупљеног простора је записнички утврђена у износу од 1.270,32 м², те је уговорена месечна 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. Тужени је почетком 2017. године предложио смањење цене закупа уз продужење периода трајања закупа, али тужилац такву понуду није прихватио. 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 тужиоцу закупљени простор стави 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 тужиочев 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, те су констатовали 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 12.02.2019. године са привредним друштвом АМАН д.о.о. Сурчин закључио Уговор о закупу предметног пословног простора, 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 период од 01.04.2018. године до 30.09.2019. године, и то за период до издавања у закуп трећем лицу имајући у виду уговорену закупнину са туженим, а за период након давања у закуп трећем лицу имајући у виду разлику у цени закупа по м² уговорену 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 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 и да је потребно да тужилац докаже све елементе штете, а то је постојање узрочно последичне везе између радњи туженог, предаје пословног простора и настале штете на страни тужиоца, односно да је потребно 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 од стране тужиоца са новим закупцем, престала је обавеза накнаде штете у виду измакле користи. Уз то, сматра битним 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 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 уз образложење да је другостепени суд пропустио да утврди битну чињеницу да је уговор о закупу престао да производи правно дејство дана 14.03.2018. године радњом тужиоца, којом преузима предмет закупа од туженог, те да у списима предмета нема доказа да је уговор раскинут радњама туженог, већ само да је тужени спреман да закупљени простор тужиоцу стави на располагање уколико за то тужилац има интерес, па је преузимањем предмета закупа без раскида уговора сам уговор о закупу престао да производи правно дејство. Указују се противречним ставови другостепеног суда у погледу околности да ли је уговор раскинут или је остао на снази, те да се износ накнаде штете неосновано поистовећује са износом уговорене закупнине из уговора о закупу који је престао, као и да није образложено на основу чега се тужени може сматрати одговорним за закључење уговора о закупу са новим закупцем по нижој цени када на цену закупнине утичу тржишни услови, те да је давањем предмета закупа у закуп трећем лицу тужени онемогућен да користи предмет закупа, чиме је престало и право тужиоца да од туженог потражује износ у висини закупнине, како по основу закупнине тако и по основу накнаде штете.

Ценећи ревизијске наводе туженог, Врховни касациони суд налази да наводи ревизије не стоје и да је другостепени суд, на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно применио материјално право када је обавезао туженог да плати тужиоцу предметно потраживање, са припадајућом законском затезном каматом. Наиме, уговор о закупу је консенсуални уговор, односно настаје сагласношћу воља уговорних страна о битним елементима уговора, а један од битних елемената уговора о закупу је време трајања закупа. Чланом 595. став 1. ЗОО прописано да уговор о закупу закључен за одређено време престаје самим протеклом времена за које је закључен. Закључени уговор ствара права и обавезе за уговорне стране до истека времена на које је закључен.

У конкретном случају, утврђено је да је уговор о закупу између парничних странака 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 закупљени простор стави на располагање тужиоцу 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 тужичев 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 умањио 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 туженом у уговореном периоду од 10 година. Зато тужилац основано од туженог потражује накнаду штете чија је висина утврђена вештачењем, 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.

Код наведеног, испостављају се неоснованим наводи ревизије.

Према изложеном, Врховни касациони суд је на основу процесних овлашћења из члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци пресуде.

У ставу другом изреке одбијени су захтеви за накнаду трошкова ревизијског поступка на основу овлашћења из члана 165. став 1. ЗПП, и то с обзиром да тужени није успео у ревизијском поступку, а у погледу тужиоца не ради се о трошковима потребним ради вођења ревизијског поступка у смислу члана 154. ЗПП.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић