



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 268/2025
22.01.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у парници тужиоца ТИМ доо Београд, МБ 06909051, чији је пуномоћник Небојша Видовић, адвокат у ..., против туженог MML Bauinvest group доо Београд, МБ 20749075, чији је пуномоћник Милан Јанковић, адвокат у ..., ради утврђења права својине и исплате по тужби и ради накнаде штете и враћања стеченог без основа по противтужби, вредност предмета спора по тужби 36.418.781,19 динара и по противтужби 22.745.041,26 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4296/24 од 25.12.2024. године, у седници већа одржаној 22.01.2026. године донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ ревизија туженог, **УКИДА СЕ** пресуда Привредног Апелационог суда Пж 4296/24 од 25.12.2024. године у усвајајућем делу за тужбени захтев тужиоца, у делу којим је одбијен противтужбени захтев туженог и у делу којим је одбијен компензациони приговор туженог и одлучено о трошковима поступка, у ставовима II, IV, V, VI и VII изреке, и у том делу се предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Привредног суда у Београду П1742/2024 од 25.12.2024. године у ставу I изреке је утврђено да постоји потраживање тужиоца према туженом у износу од 23.643.812,40 динара; у ставу II изреке утврђено да постоји потраживање туженог према тужиоцу у износу од 21.271.732,02 динара; у ставу III утврђено да су се потраживања из става III и IV изреке те пресуде пребила до износа од 21.271.732,02 динара, у ставу IV изреке обавезан тужени да тужиоцу плати 2.372.080,38 динара са законском затезном каматом од 29.05.2020. године до исплате; у ставу V изреке одбијен тужбени захтев на обавезивање туженог да тужиоцу плати 21.271.732,02 динар; у ставу VI изреке одбијен тужбени захтев тужиоца на обавезивање туженог да тужиоцу плати 24.340.959,45 динара са законском затезном каматом; у ставу VII изреке одбијен компензациони приговор за износ од 8.151.388,60 динара и у ставу VIII изреке решено да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж4296/24 од 25.12.2024. године је у ставу I изреке усвојена жалба тужиоца и жалба туженог, укинута наведена првостепена

пресуда у целости; у ставу II изреке је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да тужиоцу плати 24.139.039,83 динара са законском затезном каматом на износе од 23.364.499,89 динара са законском затезном каматом од 25.05.2020. године до исплате, на износ од 713.366,00 динара са законском затезном каматом од 25.05.2020. године до исплате, на износ од 1.473.241,68 динара са законском затезном каматом од 25.05.2020. године до исплате, затим законску затезну камату на износ од 13.255.398,40 од 23.12.2016. године до 20.09.2019. године; у III ставу изреке одбио тужбени захтев тужиоца за износ од 8.232.000,00 динара са законском затезном каматом од 12.05.2020.године до исплате, као и за законску затезну камату на износ од 23.364.499,89 динара за период од 15.02.2020. године до 25.05.2020. године, за законску затезну камату на износ од 713.366,00 динара за период од 15.02.2020. године до 25.05.2020 године и законску затезну камату на износ од 1.473.241,68 динара за период од 15.02.2020. године до 25.05.2020. године, као неоснован, у ставу IV изреке обавезао туженог да тужиоцу на име трошкова првостепеног поступка плати износ од 5.602.674,66 динара са законском затезном каматом; у ставу V изреке одбио противтужбени захтев туженог у целини као неоснован; у ставу VI изреке одбио компензациони приговор туженог из поднеска од 25.04.2023. године; у ставу VII изреке обавезао туженог да тужиоцу на име трошкова другостепеног поступка плати износ од 921.779,00 динара са законском затезном каматом и у ставу VIII изреке укинуо решења о принудној наплати судске таксе.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је поднео дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка учињене у поступку пред другостепеним судом, због прекорачења тужбеног захтева учињеног у поступку пред другостепеним судом, због погрешно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011... 10/23 – др. закон) и закључио да је ревизија основана, због следећег.

Јесте прекорачен тужбени захтев од стране другостепеног суда. Другостепеном пресудом тужени је обавезан да тужиоцу плати главни дуг од 24.139.039,83 динара са законском затезном каматом на појединачне износе који у збиру износе 25.551.107,57 динара, што је већа основица од главног дуга за 1.412.067,74 динара, и законску затезну камату на износ од 13.255.398,40 динара од 23.12.2016. године до 20.09.2019. године. Међутим, и у одговору на ревизију тужилац је навео да је тужбеним захтевом тражио законску затезну камату на износ од 24.139.039,83 динара (дакле не на 25.551.107,57 динара). Надаље, навео је и да му није досуђен износ капитализоване затезне камате како је тражио тужбеним захтевом са припадајућом затезном каматом од дана утужења до исплате, већ је тужени обавезан да тужиоцу плати законску затезну камату на износ од 13.255.398,40 динара за период од 23.12.2016. године до 20.09.2019. године. Тужбеним захтевом је тужилац на име углавничене затезне камате на основицу од 13.255.398,40 динара за период од 23.12.2016. године до 20.09.2019. године тражио 4.047.741,36 динара, па се описно досуђене законске затезне камате на наведену основицу за период од 23.12.2016. године до 20.09.2019. године не могу довести у везу за траженим износом за тај период од 4.047.741,36 динара, и не може оценити да ли су досуђене камате у границама постављеног тужбеног захтева. Наведено јесте разлог за укидање

другостепене пресуде у делу у коме је усвојен тужбени захтев тужиоца, по одредби члана 407. став 1. тачка 5. и члана 417. Закона о парничном поступку.

Према садржини другостепене пресуде, тужбени захтев тужиоца односи се на износе на име 3 привремене ситуације које је тужилац испоставио туженом за радове у улици ... број ..., затим на затезну камату на дуг плаћен у доцњи по окончаном рачуну број 15-12/16 од 15.12.2016. године за радове у ул., и на умањење окончане ситуације за радове изведене у улици ... број Одбијен је тужбени захтев за умањење окончане ситуације, у ком делу није изјављена ревизија.

Утврђено је да је уговор о извођењу радова на објекту у раскинут од стране туженог 20.05.2020. године и да на тај дан радови нису изведени у потпуности (страна 18. став 6 другостепене пресуде). Другостепени суд је правилно закључио да у ситуацији када постоје привремене ситуације потписане и оверене од стране туженог, терет доказивања да су радови наведени у привременим ситуацијама изведени некавалитетно или да нису изведени у количинама које су наведене, пада на терет туженог. Међутим, позивом на одредбе Посебних узанси о грађењу сматра релевантним само писмене примедбе, а тужени није доставио доказ да је на испостављене три привремене ситуације ставио писмене примедбе. Тужени у ревизији истиче погрешну примену материјалног права у погледу примена одредаба Посебних узанси о грађењу, које се односе на примедбе на изведене радове. Врховни суд указује да је у првостепеној пресуди садржано (на страни 13.) да се примењују Посебне узансе о грађењу с обзиром да примена узанси није искључена уговором. Другостепени суд такође примењује Посебне узансе о грађењу. Међутим, према одредбама Закона о облигационим односима из члана 1107. став 1. одредба општих или посебних узанси којом се утврђује претпоставка да су уговорне стране пристале на примену узанси, уколико их нису уговором искључиле, неће се примењивати после ступања на снагу овог закона, што значи да до примене узанси не долази тиме што њихову примену уговорне стране нису искључиле, већ управо обрнуто, њихова примена мора бити уговорена, на шта упућује и одредба става 3. истог члана закона.

Сама чињеница да су у уговору странке уговориле издавање привремених ситуација, осигурање од уобичајених ризика радова и вођење грађевинског дневника, није уговарање примене узанси о грађењу. То није клаузула којом се уговара примена Посебних узанси о грађењу, а поменуте институте познаје и закон и техничко-грађевинска пракса. Стога, сам по себи закључак другостепеног суда да приговори на квалитет и количину изведених радова морају бити искључиво у писменој форми нема утемељење у изнетој примени материјалног права из члана 8. став 4. Посебних узанси о грађењу.

Због изнетог се за сада не може прихватити за правилну одлука о досуђењу износа по три привремене ситуације, за радове у, и то код раскинутог уговора зато што тужилац радове није извео у целости.

Тужени је у току поступка истицао да тужиоцу не припада износ на име ПДВ-а према одредбама уговора (укупно 23.643.812,40 динара), већ износ без ПДВ-а од 16.253.817,38 динара. Другостепени суд образлаже (на страни 17.) да је првостепеном суду било указано да треба отклонити недоумицу у погледу чињенице да ли износ дуга туженог према тужиоцу треба да садржи и ПДВ. Надаље другостепени суд утврђује да је

у члану 2. Уговора о извођењу радова утврђено да је вредност радова према количинама и вредностима из понуде без ПДВ-а, да износи 398.214,00 евра и ништа више, и образлаже да је у том случају без утицаја ко је на тај износ касније платио ПДВ. Међутим, другостепеном пресудом је усвојен тужбени захтев за 24.139.039,83 динара (шта више у збиру појединачних износа 25.551.107,37 динара) без изнетих разлога о примени материјалног права како је претходно наведено. Због тога се правилност примене материјалног права у наведеном делу за сада не може прихватити.

Тужени у ревизији оспорава правилност чињенично-правног закључка другостепеног суда да је тужени са тужиоцем закључио уговор о закупу станова 2. и 3. у згради у улици ... број ..., те да је тужиоцу дао право да те станове издаје у закуп и користи за сопствене потребе, на основу погрешне оцене непотписаног од стране туженог Уговора о уступању права на коришћење објекта, због чега је одбио противтужбени захтев за исплату 14.745.812,80 динара на име неоснованог обогаћења тужиоца неоснованим убирањем закупнине за те станове.

У погледу тужбеног захтева за законске затезне камате за доцњу у плаћању окончане ситуације, тужени оспорава правилност утврђеног чињеничног стања о доцњи туженог у плаћању износа од 13.255.398,40 динара за радове на објекту у улици с обзиром на споразум странака да тужилац стекне својину на стану бр.2. на име накнаде за те радове, да је тужилац тај стан користио од 15.09.2016. до 16.08.2019. године, те каснији захтев тужиоца да се тај стан прода и од износа купопродајне цене да се тужиоцу исплати накнада, те је тако и исплаћено, по споразуму странака 13.255.39840 динара за радове на објекту у и 148.224,56 евра као аванс за радове у, а затим још 20.000,00 евра.

У вези са овим наводима ревизије стоје наводи тужбе, према којима је тужени предложио да обавезе по окончаном рачуну за радове на објекту у ул. ... бр. ... преда тужиоцу предметни стан, па је тужилац требало да умањи износ окончане ситуације за цену стана од 70.000 евра, да је тужени тужиоцу предао стан број 2 и број 3. као средство обезбеђења јер уговори о продаји станова нису били сачињени. Затим, тужилац је навео у тужби да је било предвиђено и да тужени за изведене радове у ул. ... бр. ... тужиоцу плати компензацијом за цену стана бр. 2. и 3., али да је по извршеним радовима у ул. ... у претежном делу, тужени обавестио тужиоца 12.05.2020. године да раскида уговор. Наводи да је на захтев туженог вратио стан број 2 како би продајом тужени финансирао даљу градњу, па је стан и продат у септембру 2019. године. Навео је да није био договор да му се станови издају у закуп, већ су му станови предати сагласно наведеном договору странака да тужилац станове купи од туженог. Овакви наводи тужиоца доводе у питање правилност закључка другостепеног суда о доспећу обавезе туженог на плаћање по окончаној ситуацији за радове у ул. Са друге стране, доведено је у питање утврђење другостепеног суда да су странке закључиле уговор о закупу непокретности, без обавезе тужиоца да плаћа закупнину. Тужени у ревизији истиче да тај Уговор није потписан, што уз наводе тужбе на које је указано, доводи у питање правилност закључака другостепеног суда о основу коришћења предметних станова од стране тужиоца. Првостепени суд је (на страни 18, претпоследњи став) образложио да уговори о уступању права на коришћење објекта од 25.02.2017. године нису потписани од стране туженог из чега следи да писани уговори нису закључени.

Утврђено чињенично стање не даје одговоре на питања економске оправданости и логике. Ако су се странке споразумеле да тужилац бесплатно користи два стана која му је предао тужени, а сам тужилац наводи да је требало да стекне својину на становима на име радова које ће извести за туженог, па је један од тих станова вратио туженом, тужени га продао и остварену цену предао тужиоцу, зашто би поред такве користи за тужиоца, тужени био дужан и затезне камате за исто време. На ово основано указује ревидент. Са друге стране, када је предаја станова тужиоцу била у вези са уговорима о грађењу и ради намирања цене за радове тужиоца, ако је тужилац извео уговорене радове, тада није дужан да туженом исплати корист коју је имао од коришћења станова. Према одредби члана 39. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, само несавестан држалац дужан је предати власнику ствари све плодове, што се односи и на остварене закупнине, као цивилне плодове ствари. Обрнуто, ако је оправдано тужени раскинуо уговор а тужилац није извео радове за које је требало да му припадне стан број 3, тада би био у обавези да туженом накнади корист коју је имао од употребе тог стана као несавестан.

Све указује да другостепени суд није правилно расправио стварну вољу и споразум странака у вези предаје два стана са стране туженог тужиоцу, што је неспорно било у вези са извођењем радова тужиоца по уговорима о изградњи објеката у улици ... и ..., и последице таквог споразума, већ је противно и изјашњењу тужиоца, овај спорни однос сматрао уговором о закупу, на темељу писменог уговора за кога је првостепени суд утврдио да није закључен.

Осим тога што је закључак другостепеног суда о доцњи туженог у плаћању по окончаном рачуну доведен у питање са напред изнетих разлога, и што је и у том делу спорно прекорачење тужбеног захтева од стране другостепеног суда како је напред наведено, погрешна је одлука о усвајању тужбеног захтева за законске затезне камате на износ од 13.225.398,40 динара за период од 23.12.2016. до 20.09.2019. године и зато што је другостепени суд утврдио да је део износа главнице од 11.780.000,00 динара тужени платио 29.08.2019. године (страница 20. став 6. и 7.).

Надаље, ревидент оспорава правилност одлуке о одбијању противтужбеног захтева за накнаду штете у виду измакле користи туженог због пропуштених закупнина за локале који се налазе у објекту у, у износу од 13.713.590,35 динара. Основано побија правилност разлога другостепеног суда који не прихвата за доказану околност о издавању локала од стране туженог, и самим тим и правилност примене одредбе члана 189. став 3. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд није прихватио, као доказ да је на страни туженог настала штета у виду изгубљене добити, два уговора о закупу са привредним друштвима АА и ББ, зато што налази да оба закупца по редовном току ствари не би прихватила да закључе уговоре о закупу на основу којих би ступили у посед закупљених непокретности у тренутку када тужилац на објекту није у потпуности извео радове на изради и монтирању фасадне браварије и вентилирајуће фасаде, па се ради о неизграђеном и незавршеном објекту, па закупнина по тим уговорима није добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари у смислу члана 189. став 3. Закона о облигационим односима. Осим што је закључак другостепеног суда заснован на претпоставци о вољи потписника уговора о закупу без утемељења у одређеним чињеницама, а противно овим писменим доказима, оправдано ревидент указује да је уговорима почетак закупа и плаћање закупнине одређено од 01.04.2020. године и од 01.05.2020. године, дакле на 2 месеца од

закључења уговора 24.02.2020. године и 03.03.2020. године, до кад је тужилац могао да заврши радове са којима је био у доцњи. При том, уговор са тужиоцем тужени је раскинуо тек 12.05.2020. године.

Све напред изнето разлог је за укидање правноснажне пресуде донете у другом степену, због прекорачења тужбеног захтева, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права, од значаја за правилност одлуке о тужбеним захтевима тужиоца, противтужбеном захтеву туженог и о компензационом приговору туженог, на основу одредаба члана 416. став 2, члана 417. и члана 165. став 3. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија,
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић