



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2798/2017**  
**24.01.2018 .године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Љубице Милутиновић, председника већа, Весне Субић и Биљане Драгојевић, чланова већа, у парници тужиоца „АА“ са седиштем у ..., кога заступа пуномоћник Слободан Миловановић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Предузеће за изградњу Града Крагујевца“ са седиштем у Крагујевцу, чији је законски заступник директор ББ, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1306/16 од 20.07.2017. године, у седници већа одржаној дана 24.01.2018. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1306/16 од 20.07.2017. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 66/15 од 26.01.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца „АА“ ..., којим је тражио да се обавезе тужени ЈП „Предузеће за изградњу Града Крагујевца“ Крагујевац, да тужиоцу на име накнаде материјалне штете исплати и то: износ од 286.329.443,19 динара, са припадајућом законском затезном каматом почев од дана извршеног вештачења 31.10.2013. године, па до коначне исплате, као и законску затезну камату обрачунату на износ од 67.586.619,76 динара, почев од 06.02.2007. године као дана извршеног плаћања па до коначне исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде, под претњом извршења. Ставом другим изреке одлучено је да свака странка сноси своје парничне трошкове.

Пресудом Апелационог суда Крагујевцу Гж 1306/16 од 20.07.2017. године, одбијена је, као неоснована, жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Крагујевцу П бр. 66/15 од 26.01.2016. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 72/11...55/14), па је оценио да ревизија тужиоца није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је у дневном листу „...“ дана 31.01.2007. године објавио оглас о давању у закуп на 99 година осталог неизграђеног грађевинског земљишта, и то на локацији под редним бројем 1 „...“ укупне оријентационе површине 05.00,00 ха, на локацији под редним бројем 2 „...“ оријентационе површине 02.15,00 ха и на локацији под редним бројем 3 „...“ укупне оријентационе површине 02.00,00 ха, на парцелама ближе означеним у огласу, све у КО ..., а које су предвиђене за изградњу објеката. Тужилац је, поступајући у свему по условима из огласа, учествовао у јавном надметању, изабран је за најповољнијег понуђача за све три побројане локације, након чега је 06.02.2007. године извршио уплату укупног износа од 67.586.619,76 динара за све три локације за које је проглашен најповољнијим понуђачем. Парничне странке су 23.03.2007. године закључиле два уговора о међусобним правима и обавезама, у којима су прецизирале узајамне обавезе у складу са условима из поменутог огласа, а све ради припреме закључења уговора о закупу земљишта које је било предмет оглашавања. Дана 04.06.2007. године градоначелник Града Крагујевца је донео одлуку којом се тужиоцу, као најповољнијем понуђачу, даје у закуп на одређено време у трајању од 99 година, земљиште, а које је ближе наведено у одлуци. Истом одлуком је одбијен предлог туженог предузећа за давање у закуп три парцеле, које су такође биле предмет оглашавања, и то кп бр. ... од 0.26.10 ха, кп бр. ... од 0.33,70 ха и кп бр. ... од 0.01.70 ха, зато што у односу на наведене парцеле Град Крагујевац није имао својство корисника, већ је корисник наведених парцела Институт за ..., Завод ... у Крагујевцу. У складу са наведеном одлуком, тужени је дана 18.10.2007. године упутио допис тужиоцу, којим га је обавестио да спорне парцеле, које су биле предмет јавног надметања имају терет права коришћења у корист Института за ... – Завод ... Крагујевац. Наиме, након поднетог захтева за утврђивање престанка права коришћења и спроведеног управног поступка у коме је донето решење од стране Управе за имовину Града Крагујевца – Одељење за имовинске послове Ш-16-463-170/07, а којим је утврђен престанак права коришћења на поменути парцелама, Завод ... је поднео жалбу против наведеног решења надлежном Министарству, па је дописом предложено тужиоцу да одустане од локације, уз повраћај гарантног износа или да чека окончање управног поступка. Тужилац је дописима од 31.10.2007. године и од 17.12.2007. године одговорио туженом да је потпуно искључена могућност одустанка од наведене локације, те да инсистира да се у најкраћем могућем року закључи уговор о давању у закуп, а нема ни могућности одрицања од права на накнаду штете, с обзиром да је штета већ настала по неколико основа.

Парничне странке су дана 04.02.2008. године закључиле уговор о давању у закуп градског грађевинског земљишта, према условима из огласа и у складу са Одлуком градоначелника Града Крагујевца од 04.06.2007 године, као и у складу са раније закљученим уговорима о међусобним правима и обавезама, а уговором о

закупу нису обухваћене спорне три парцеле. Иначе, Завод ... је водио управни спор у односу на спорне три парцеле и успео је у том управном спору, због чега ове парцеле и нису обухваћене наведеном одлуком градоначелника и уговором о закупу. Тужилац потражује штету коју је претрпео јер није дошло до закључења уговора о закупу спорне три парцеле на којима је тужилац хтео да гради магацин површине око 9.500 м<sup>2</sup>, тврдећи да је због понашања туженог изгубио добит пошто није могао да изгради објекат, како је првобитно планирао (високорегално складиште), због чега је његова роба била складиштена у другим магацинима, а за шта је морао да плаћа закупнину у периоду од 31.10.2007. године до 01.10.2013. године. Такође, тражио је и плаћање камате на новчани износ који је уплаћен на дан лицитације, сматрајући да овај износ не представља аванс већ гарантна средства.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, према оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су правилно применили материјално право када су одбили тужбени захтев, сматрајући да тужилац није претрпео штету због плаћања закупа, а да је уплаћени износ ради учествовања на лицитацији урачунат у цену закупа приликом закључења уговора о закупу, који није раскинут, па нису настале негативне последице раскида у смислу члана 132. Закона о облигационим односима.

Правилно су нижестепени судови закључили да се тужени у конкретном случају понашао у складу са пажњом доброг привредника, јер је пре закључења уговора о закупу обавестио тужиоца да може да одустане од локације уз враћање гарантног износа, у ком случају би тужени био дужан да уз враћање износа плати и затезну камату обрачунату од дана уплате па до дана враћања новца. Тужилац није одустао од закључења уговора, није тражио враћање новца уплаћеног на име гарантног износа, пристао је на закључење уговора о закупу у коме нису наведене спорне три парцеле, због чега нема одговорности туженог за евентуалну штету, коју тужилац сматра да је претрпео. Такође, правилно су нижестепени судови закључили да тужени није дужан да тужиоцу плати камату на износ који је уплаћен ради учествовања на лицитацији, јер је тај износ урачунат у цену закупа приликом закључења уговора о закупу, а камата се не може тражити због доцње у закључењу уговора о закупу већ би камата могла да се обрачуна само у случају да уговор о закупу није ни закључен, у ком случају би тужени био дужан да врати наведени износ са припадајућом каматом.

Неосновано се у ревизији указује на околност да тужени није био савестан јер је огласио и од тужиоца примио накнаду за сво земљиште које је било предмет огласа, иако је знао да нема право коришћења на три поменуте парцеле. Из изведених доказа у поступку произлази да је Град Крагујевац донео решење, које је у тренутку спорног оглашавања било коначно у управном поступку, којим је утврђен престанак права коришћења на овим парцелама Института за ...– Завода ... у Крагујевцу, те да је касније, у периоду од спроведене јавне лицитације до доношења одлуке градоначелника Града Крагујевца, Завод ... успео у управном спору и добио на поновно коришћење спорне три парцеле. Поред тога, у уговорима о међусобним правима и обавезама које су парничне странке закључиле 23.03.2007. године, чланом 5. и чланом 6, уговорне стране су се споразумеле да ће коначна површина грађевинских парцела бити дефинисана

након формирања грађевинских парцела, што је обавеза и трошак предузећа, у складу са дефинисаним потребама закупца, па ће се евентуална права и обавезе уговарача у случају промене површине парцела регулисати уговором о закупу. Према томе, тужилац је, потписивањем ових уговора, прихватио могућност да дође до промене површина парцела, што се и догодило, а о чему је тужилац био обавештен, али је прихватио да закључи уговор о закупу без спорне три парцеле.

Неосновано се у ревизији указује на планирани рок изградње објеката, с обзиром да је тужилац, пре отпочињања градње требало да закључи уговор о закупу и добије грађевинску дозволу, па без тих писмена није могао да планира да ће објекат који је требало да служи као магацински простор бити довршен 31.10.2007. године, како су то правилно закључили и нижестепени судови. У том смислу, правилно су нижестепени судови закључили да тужени није одговоран за евентуалну измаклу корист тужиоца, у смислу члана 189. Закона о облигационим односима, а разлоге за овакав закључак нижестепених судова у свему прихвата и Врховни касациони суд.

Цењени су и остали наводи ревизије којима се не доводи у сумњу правилност побијане одлуке, па је на основу свега изложеног, ревизија тужиоца одбијена, као неоснована.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци пресуде, на основу члана 414. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија  
Љубица Милутиновић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић