



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4394/2018
05.02.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., коју заступа пуномоћник Жељко Д. Ракић адвокат из ..., против туженог-противтужиоца „Зенит 2012“ д.о.о. из Шапца, кога заступа пуномоћник Голуб Зиндовић, адвокат из ..., ради накнаде штете и исплате, одлучујући о ревизији тужиле-противтужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж бр. 1405/18 од 12.04.2018. године, у седници већа одржаној дана 05.02.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле-противтужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж бр. 1405/18 од 12.04.2018. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П бр. 8827/2016 од 09.02.2018. године ставом првим, одбијен је тужбени захтев тужиле-противтужене којим је тражила да се обавезе тужени-противтужилац да јој на име накнаде штете због изгубљене закупнине исплати износ од 481.598,50 динара, износ од 565.407,29 динара на име накнаде штете на некретности у ... у улици ... и 3.991.596,00 динара на име накнаде штете због умањења тржишне вредности, на име накнаде за расељавање са законском затезном каматом од 01.11.2013. године па до исплате. Ставом другим усвојен је противтужбени захтев тако што је обавезана тужиља-противтужена да туженом-противтужиоцу исплати 2.500.131,00 динара са припадајућом законском затезном каматом на износе и са доспећем ближе наведеном у овом ставу изреке. Тужиља је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 727.351,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде, па до исплате, а преко тог износа па до траженог износа од 796.351,00 динара захтев туженог за накнаду трошкова поступка је одбијен.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж бр. 1405/18 од 12.04.2018. године је жалбу тужиле-противтужене одбио, пресуду Основног суда у Новом Саду П бр. 8827/2016 од 09.02.2018. године у побијаном делу којим је одбијен тужбени захтев, у делу у коме је одлучено о камати, на досуђени износ по противтужбеном захтеву и у погледу одлуке о трошковима потврдио.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је изјавила благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку (ЗПП) („Сл. гласник РС“, бр. 72/11 и 55/14) који се у овом случају примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиле-противтужене није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Без утицаја је позивање ревидента на битну повреду из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, јер се из тог разлога у смислу члана 407. истог закона ревизија не може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању тужила је закључила Уговор о замени непокретности 08.02.2008. године, оверен пред Општинским судом у Руми Ов 1007/2008, којим као власник куће у ..., у улици ..., ту непокретност уступа инвеститору предузећу Д.О.О. „Ларикоп“ из Руме (након регистрационих промена сада „Зенит 2012“ д.о.о. из Шапца) а инвеститор обавезао да ће тужили у згради која ће бити изградњена на уступљеној парцели предати стан површине 55 м² и исплатити износ од 30.000 евра на начин одређен уговором. Странке су се споразумеле да ће положај стана, спрат и прецизну квадратуру одредити анексом уговора који ће бити склопљен најкасније 5 дана након добијања одобрења за изградњу. Инвеститор се обавезао да ће прибавити одобрење за изградњу у року од 6 месеци од дана потписивања уговора и да ће објекат изградити у року од 12 месеци од дана добијања одобрења за изградњу, те да се рок може продужити за још највише 60 дана. Тужила као дотадашњи власник дала је сагласност да се инвеститор укњижи као власник наведене непокретности, куће површине 58 м², карактеристика ближе означених у првостепеној пресуди. У време закључења уговора кућа је била запуштена, било је потребно реновирање, али се у њој могло живети. Отац тужиле ББ је водио све преговоре са туженим у вези правног посла, а по овлашћењу тужиле. Он је задржао кључеве и непокретност привремено обилазио и након закључења уговора. Због ускраћивања сагласности власнице суседне парцеле потребне за изградњу вишестамбеног објекта, постало је очигледно да инвеститор неће моћи да приступи градњи како је уговорено, нити да испуни обавезу из закљученог Уговора о замени непокретности. Странке су закључиле Анекс уговора 08.10.2008. године којим се тужени обавезао да уместо стана означеног у Уговору о замени непокретности тужили преда стан у улици ... на првом спрату, површине 63,46 м², а да му тужила на име разлике у квадратури стана исплати 7.200 еура у динарској противвредности на дан примопредаје стана и да стан преда у посед тужили у року од 12 месеци од дана одобрења за изградњу. Заступник туженог је након закључења Анекса обавестио оца тужиле да није у могућности да испуни обавезу по овом Анексу.

На кући тужиле која није коришћена након закључења уговора са туженим настала су оштећења од изградње објекта на суседној парцели број ..., чији је инвеститор било Предузеће „Ружић Трејд“ д.о.о. Оштећења на кући тужиле настала су и од хаварије на водоводној инсталацији услед пуцања вентила на тераси на спољнем делу објекта, због смрзавања услед ниских температура. Отац тужиле се обратио заступнику туженог и у договору са њим тужени је 11.02.2009. године упутио

Привредном друштву „Ружић Трејд“ д.о.о. опомену да отклони оштећења. Тим поводом 20.02.2009. године одржан је састанак, у присуству оба заступника привредног друштва и оца тужиље, на коме је заступник д.о.о. „Ружић Трејд“ прихватио да изврши поправку оштећења насталих услед изградње објекта чији је инвеститор, а ВВ, заступник туженог је тужиљиним оцу тада вратио кључеве од непокретности. Отац тужиље је ангажовао судског вештака Миодрага Мишљеновића ради процене штете, који је урадио налаз са обрачуном 22.02.2009. године, у коме штета од хаварије на водоводној инсталацији износи 4.477,45 евра, а од изградње суседног објекта 3.464,37 евра. Ангажовао је мајсторе за извођење радова на кући који су трајали око 60 дана и након којих је извршена темељна адаптација куће. Фебруара 2009. године заступник туженог није прихватио предлог оца тужиље да се уговор раскине уз обавезу туженог да изврши реконструкцију истог објекта и реституцију реконструисаног објекта, већ је тужени наставио са плаћањем уговореног износа до 18.09.2009. године. Тужени је тужиљи исплатио, почев од 18.02.2008. године (дана овере уговора) па све до 18.09.2009. године укупно 2.500.131,00 динара, што по обрачуну вештака применом курса у време извршених исплата износи 29.620,86 евра. Септембра 2009. године, заступник туженог се сагласио да се изврши реституција тако да се својина непокретности врати тужиљи, а туженом 30.000 евра. Пресудом Основног суда у Новом Саду П 5236/10 од 26.02.2015. године која је постала правноснажна 26.05.2015. године, одлучено је о раскиду уговора о замени непокретности од 08.02.2008. године и Анекса уговора од 08.10.2008. године, тако што су усвојени захтеви.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови примени материјално право када су закључили да није основан захтев тужиље за накнаду штете постављен по више основа, а да је основан противтужбени захтев за повраћај примљених износа по Уговору о замени непокретности, односно побијана одлука о камати на досуђени износ по противтужбеном захтеву.

Неосновано се ревизијом тужиље указује да је материјално право погрешно примењено.

Чланом 132. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је да раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. Ако је једна страна испунила уговор потпуно или делимично има право да јој се врати оно што је дала (став 2).

Према члану 185. став 1. ЗОО одговорно лице дужно је успоставити стање које је било пре него што је штета настала. Уколико успостављање ранијег стања не уклања штету потпуно, одговорно лице дужно је за остатак штете дати накнаду у новцу (став 2). Кад успостављање ранијег стања није могуће, или кад суд сматра да није нужно да то учини одговорно лице, суд ће одредити да оно исплати оштећенику одговарајућу своту новца на име накнаде штете (став 3). Суд ће досудити оштећенику накнаду у новцу кад он то захтева, изузев ако околности датог случаја оправдавају успостављање ранијег стања (став 4).

Чланом 189. став 3. ЗОО прописано је да 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.

Насупрот наводима ревизије, правилан је закључак нижестепених судова да тужилја није доказала да је претрпела штету у виду изгубљене закупнине у тужбом траженом износу. Тужилја није доказала да је закупнина од 350 евра месечно била тржишно остварива закупнина, у стању у ком се налазила кућа када је са туженим закључен уговор, те да је толика закупнина била остваривана према стварном стању објекта након иселења подстанарке, у време када се приступило закључењу уговора између странака, посебно када је утврђено да је након иселења подстанара кућа била запуштена. Према материјалном праву, право на накнаду штете због измакле користи поверилац ће имати само ако је према ономе што се у животу дешава, према редовном току ствари, или према посебним околностима случаја извесно да би он ту корист остварио да је уговор био испуњен. Није довољно неко оптимистичко предвиђање добитка и није довољно да је поверилац планирао добитак из предметног уговора. Вештачењем од стране вештака Јована Драгаша извршен је само обрачун на бази 300 евра месечно за период од 08.02.2008. године до 20.02.2009. године без икаквих доказа да је висина тако утврђене закупнине била и остварива и то према стварном стању објекта. Поред тога вештачењем није утврђена висина закупнине према тржишним приликама и стању непокретности, већ је само обрачуната динарска противвредност 300 евра по месецима и камата за тражени период, што не може бити доказ о висини губитка. Такође није предлагано да вештак одговарајуће струке процени колико би износила закупнина по редовном току ствари.

У погледу захтева тужилје за накнаду штете која је проузрокована на непокретности, правилно су нижестепени судови одбили захтев тужилје за накнаду овог вида штете у тужбом траженом износу. У конкретном случају, штета је једним делом проузрокована градњом од стране инвеститора на другој парцели, за коју не постоји обавеза туженог да је накнади, док је другим делом проузрокована услед пуцања водоводне цеви, несавесним односом према непокретности, будући да је од закључења Уговора о замени непокретности иста била како у поседу туженог, тако и у поседу оца тужилје, са заједничком обавезом парничних странака да се о њој савесно старају. У поступку није могло са сигурношћу да се утврди која је конкретно штета настала у вези пуцања водоводне цеви, имајући у виду да је отац тужилје у сопственој режији извео радове на отклањању ове штете, као и да тужилја у поступку није доказала висину стварних издатака на отклањању штете која потиче од овог узрока (пуцање водоводног вентила). Осим тога у ситуацији кад је оштећени сам отклонио штету која је проузрокована на ствари, има право на накнаду само за издатке које је исплатио за отклањање оштећења, а у конкретном случају није било могуће након извршене адаптације (од стране оца тужилје) проценити у којој мери и површини су радови који су изведени условљени хаваријом услед пуцања водоводног вентила.

Неоснован је захтев тужилје за накнаду штете због умањења тржишне накнаде за расељавање. Из налаза и мишљења вештака Бањац Душка, произилази да од августа 2017. године проценат на име расељавања који потенцијални инвеститори дају власницима непокретности за уступање парцела и изградњу вишестамбених објеката износи 25%, колико је износио и у време када је закључен Уговор о замени непокретности. Захтев за накнаду штете због умањења тржишне накнаде за расељавање у износу од 3.991.596,00 динара, судови су правилно одбили као

неоснован, јер тужиља такву штету није претрпела, нити је доказала постојање ове штете применом правила о терету доказивања на основу члана 231. став 2. ЗПП.

У погледу захтева за каматом, односно њеном доспелашћу из противтужбе, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су закључили да је тужени исплатама у периоду од 18.02.2008. године до 18.09.2009. године исплатио тужиљи укупан износ од 2.500.131,00 динара према динамици утврђеној чињеничним стањем, а у складу са уговорним одредбама; па је противтужена зато у обавези у складу са чланом 132. став 1. и став 5. Закона о облигационим односима, а након правноснажног раскида уговора између парничних странака, да му врати примљене износе са законском затезном каматом од дана пријема сваког појединачног износа.

Како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић