



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22220/2024
15.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији су пуномоћници Мирослав Бојић и Душан Станковић, адвокати из ..., против туженог ВВ ..., чији су пуномоћници Јован Спасић и Предраг Поповић, адвокати из ..., и ЈКП „Чачак“ из Чачка, чији је пуномоћник Слађана Пантовић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1357/21 од 09.07.2021. године, у седници одржаној 15.10.2025. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1357/21 од 09.07.2021. године- става првог изреке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Чачку П 265/2019 од 16.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се обавезе првотужени да тужиоцима на име накнаде материјалне штете у виду изгубљене добити због немогућности издавања у закуп слободног пословног простора за период од 06.01.2003. године до 06.01.2006. године исплати: првотужиоцу 101.711.114,01 динар и друготужиоцу 66.106.619,67 динара, све са законском затезном каматом почев од 18.06.2019. године до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су првотужени и друготужени да солидарно отклоне недостатке и доведу систем грејања у функционално стање изградом новог хоризонталног цевовода испод плафона подрумског дела пословне зграде постојеће на кп .. КО Чачак у улазу број 3 посебног дела број 3 на начин ближе означен у том ставу изреке, при чему ће описани радови бити изведени на основу техничког решења – пројекта и омогућити тужиоцима несметано коришћење грејања у њиховом пословном простору. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени као солидарни дужници да тужиоцима као солидарним повериоцима на име накнаде трошкова парничног поступка исплате 2.649.075,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1357/21 од 09.07.2021. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужилаца и потврђена пресуда

Вишег суда у Чачку П 265/19 од 16.02.2021. године у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, иста пресуда је укинута у ставу другом и трећем изреке и у укинутим деловима предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиоци су благовремено изјавили ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 399. ЗПП („Службени гласник РС“ број 125/04 и 111/09), који се примењују сходно одредби члана 506. став 1. ЗПП „Службени гласник РС“ број 72/11 са изменама и допунама), Врховни суд је нашао да је ревизија тужиоца није основана. У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, друготужилац ББ је закључењем уговора Ов. бр. 229/01 од 29.10.2001. године и анекса уговора Ов. бр. 7727/01 од 27.11.2001. године купио од АД „Партизан металпромет“ непосредном погодбом део робне куће „Партизан“ који чини целину, а налази се у приземљу и на првом спрату пословне зграде на Тргу устанка у Чачку, укупне површине од 566,18 м² који му је простор на дан овере анекса уговора предат у својину и државину. Првотужилац АА је закључењем уговора Ов. бр. 4265/02 од 20.06.2002. године купио део у приземљу објекта робне куће „Партизан“ површине 292,12 м², а уговором Ов. бр. 4529/2 од 03.07.2002. године део подрума у подруму – сутерену површине 579 м², од продавца АД „Партизан металпромет“ који је првотужиоцу, односно његовом оцу као законском заступнику, предат у државину и то: пословни простор у сутерену 25.06.2001. године, и део у приземљу 28.06.2001. године. Купљени пословни простор купци су преузели од продавца и ступили у државину непосредно након куповине. Претходно су обишли и видели шта купују по систему “виђено – купљено”. Као купци знали су да су локали неколико година пре куповине били без грејања. Ни у једној тачки уговора није наглашено да локали имају грејање. Чињеница да у купљеним локалима грејање није у функцији, није била од утицаја на одређивање висине купопродајне цене. Купци су знали да купују пословне просторије које немају обезбеђено грејање преко заједничког система грејања за цео објект робне куће „Партизан“ у Чачку, коју услугу грејања пружа друготужени. Након куповине ових пословних простора купци нису обавестили продавца АД „Партизан металпромет“ о овом недостатку, нити су тражили да тај недостатак отклони. Првотужени ВВ свој пословни простор је стекао на основу уговора о размени непокретности који је закључио са ХП „Хидроградња“ из Чачка 18.11.1996. године, који се такође налази у згради робне куће „Партизан“ где се налазила и спорна грејна инсталација коју ХП „Хидроградња“ није уклонила, иако је то била њена уговорна обавеза. У току 1998. године првотужени започео је и довршио адаптацију свог локала у подруму робне куће „Партизан“, извршио је пресецање и демонтажу хоризонталних цеви у току ове адаптације и на тај начин ускратио грејање ХП „Хидроградња“ Чачак, ДП „Пројектни биро“ Чачак и другим правним лицима која су га тужила за штету у виду повећаних трошкова грејања. Пресудом П 279/00 од 26.05.2005. године и П 65/10 првотужени и друготужени су обавезани да отклоне недостатке. Продавац АД „Партизан металпромет“ Чачак није подносио тужбу против првотуженог у предмету П 279/00 ради накнаде штете у виду закупнине и увећаних трошкова за грејање. Тужиоци у тој парници били ДП „Хидроградња промет“ Чачак,

ДП „Пројектни биро“ Чачак, ДП „Агенцијски послови“ Чачак, ДП „Инжењеринг“ Чачак и ТД „Партизан“ Чачак, а АД „Партизан металпромет“ Чачак је повукао тужбу против тужених јер је пословни простор продао трећем лицу.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев са образложењем да тужиоци као физичка лица нису правни следбеници правног лица АД „Партизан металпромет“ ранијег власника продатих локала, па самим тим нису ступили у његова права, и да првотужени није одговоран за штету коју тужиоци потражују у виду изгубљене закупнине за период од 06.01.2003. године до 06.01.2006. године на основу одредбе члана 478. – 500. ЗОО, јер одговорност за накнаду тог вида штете сноси продавац који није првотужени.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду у том делу налазећи да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање првостепени суд правилно применио материјално право, а наводи у жалби тужилаца који се односе на чињеницу да тужиоци нису имали сазнања да у пословном простору који су купили нема грејања, нису основани с обзиром да су посведочили да су имали сазнања да је пословни простор који су купили без грејања.

По налажењу Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право.

Одредбом члана 154. став 1. ЗОО прописано је да ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице.

Одредбом члана 478. став 1. ЗОО прописано је да продавац одговара за материјалне недостатке ствари које је она имала у часу преласка ризика на купца, без обзира на то да ли му је било познато, те да продавац одговара за оне материјалне недостатке који се појаве после преласка ризика на купца, ако су последица узрока који је постојао пре тога (став 2.).

У конкретном случају првотужени није одговоран за штету коју тужиоци траже постављеним тужбеним захтевима јер нису купили пословне просторе са грејном инсталацијом, а штету коју је првотужени својом радњом проузроковао оштећеним лицима истим је обавезан да плати у предмету П 279/00. Тужиоци су најпре могли да обавесте продавца о томе да нема грејања, што су могли да уоче простим опажањем најкасније даном увођења у посед купљеног простора и да продавца, који није првотужени, обавесте о постојању недостатка на ствари и захтевају снижење купопродајне цене што нису учинили, због чега неосновано потражују штету од првотуженог.

Нису основани наводи у ревизији тужилаца да тужиоци од првотуженог потражују штету на основу одредбе члана 154. став 1. Закона о облигационим односима, зато што је првотужени својом радњом тужиоцима проузроковао штету, јер је противправно уклонио инсталацију грејања, због чега је наступила директна штетна последица у виду материјалне штете - изгубљене добити због немогућности издавања слободног пословног простора у утуженом периоду. Тужиоци су пословни простор купили четири године после извршене адаптације пословног простора који је

првотужени завршио 1998. године када је пресекао цеви за грејање, па штетни догађај није извршен према њима, пошто нису били власници локала у тренутку када је првотужени извршио пресецање спорне грејне инсталације и не могу остварити право на накнаду штете од стране првотуженог на основу члана 154 ЗОО. Чињеница да су остали власници успели у спору у предмету Основног суда у Чачку П 65/10 према туженом, није од утицаја на доношење одлуке у овој парници, јер су тужиоци купили пословни простор четири године после адаптације од власника који није првотужени, и према коме су могли да остваре захтев за отклањање недостатака, односно накнаду штете сагласно одредбама чланова 478. – 500. Закона о облигационим односима.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранка Дражић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**