



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 589/2025
06.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у правној ствари тужиоца „TUPLEX SRB” ДОО Београд, чији је пуномоћник Дејан Матић, адвокат из ..., против туженог „RIVERSIDE RENTALS” ДОО Београд, чији је пуномоћник Драган Марковић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 1504/25 од 28.05.2025. године, у седници одржаној дана 06.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца и **ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 1504/25 од 28.05.2025. године и одлучује:

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог „RIVERSIDE RENTALS” ДОО Београд и пресуда Привредног суда у Београду П 4354/24 од 06.03.2025. године **ПОТВРЂУЈЕ**.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу на име трошкова ревизијског поступка плати износ од 150.000,00 динара у року од 8 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 4354/24 од 06.03.2025 године, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде материјалне штете плати износ од 32.398.506,15 динара, са законском затезном каматом почев од 01.08.2018. године до исплате, као и трошкове парничног поступка у износу од 1.760.250,00 динара.

Одлучујући о жалби туженог Привредни апелациони суд је пресудом Пж 1504/25 од 28.05.2025. године преиначио првостепену пресуду, одбио тужбени захтев тужиоца за исплату материјалне штете од 32.398.506,15 динара, са законском затезном каматом од 01.08.2018. године, обавезао је тужиоца да туженом накнади трошкове првостепеног

парничног поступка од 1.384.500,00 динара, као и трошкове другостепеног поступка у износу од 525.000,00 динара, све у року од осам дана од пријема пресуде. Одбио је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 18/20), Врховни суд је закључио да је ревизија тужиоца основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нису релевантни ревизијски наводи да је другостепена пресуда захваћена битном повредом парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, јер се ревизија не може изјавити због битне повреде предвиђене том законском одредбом, према одредби члана 407. став 1. тачка 1-3 ЗПП, као ни због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања, што је прописано чланом 407. став 2. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су били у пословном односу поводом закупа магацинског простора у улици ... бр. .. у ..., по основу Уговора о закупу закљученог дана 27.12.2013. године и то тужилац у својству закупца, а тужени у својству закуподавца. Тужени је тужиоцу предао закупљени простор на коришћење почев од 01.01.2014. године до 31.12.2018. године. Тачком 7.1. Уговора предвиђена је обавеза тужиоца да за време трајања уговора обавља све веће поправке везане за конструкцију зграде: зидови, кров, плафон, укључујући поправке олука и канализационих цеви, електричних каблова и опреме која му припада, а тачком 7.2. Уговора је предвиђено да закуподавац – тужени сноси трошкове инвестиционог одржавања простора и опреме, има обавезу да простор одржава у стању у којем се може користити за време предвиђено Уговором. Тачком 7.3. Уговора тужилац се обавезао да ће у случају евентуалних неправилности у раду или могућих кварова на инсталацијама и уређајима одмах обавестити закуподавца ради отклањања истих, а закуподавац се обавезао да евентуално настале неправилности у раду или могуће кварове отклони у најкраћем могућем року. Странке су такође Уговором предвиделе да уколико закуподавац не изврши своју уговорну обавезу, да купац има право да изврши поправку квара уз обавештавање закуподавца, а да трошкове одбије од закупнине.

Нижестепени судови су даље утврдили да се током трајања закупа догодио пожар дана 31.07.2018. године, када је изгорела тужиочева роба и опрема која је била складиштена у предмету закупа унутар магацина и у спољном делу простора. Из уверења МУП-а Сектор за ванредне ситуације од 10.08.2018. године је утврђено да је наведеног дана избио пожар на наведеној адреси и да је горело око 8.000м² у објектима, међу којима

и магацин и производни погон тужиоца, што је потврђено исказима сведока, као и законског заступника тужиоца, саслушаног у својству парничне странке. Из Записника о вештачењу од 10.10.2018. године који је сачињен од стране РС МУП-а Дирекције полиције, УКП Национални криминалистички центар-одељење вештачења, који је сачињен на околност утврђивања узрока пожара, утврђено је изласком на лице места да је настао пожар на објекту магацина, који је у власништву туженог, а који је користио тужилац, на ком објекту је констатован пожар, као и да је пожар највероватније инициран кваром на електричним инсталацијама или електричном уређају у центру пожара, при чему наводи да нису уочени трагови који би указали на евентуално други начин иницирања пожара. Из налаза и мишљења вештака, Слободана Нешковића, судског вештака за област узрока пожара и хаварија и област узроци акцидената и Глушица П. Бранка, судског вештака за област пожари, експлозије и хаварије, утврђено је испитивањем складиштених материјала, да материјали немају склоност ка самоупали, да се опушак и ужарени предмети искључују као узрок пожара, да је материјале могуће упалити отвореним пламеном, да није било насилног уласка у магацин, да је у магацин имао видео надзор, да није регистровано кретање људи у објекту и да је пожар настао у предњем делу магацина који је користио тужилац. На основу налаза и мишљења ових вештака суд утврђује да је пожар настао као последица квара на електричној инсталацији у објекту магацина у центру пожара, односно предњем десном делу магацина, при чему тачан узрок квара електричне инсталације није могуће утврдити због развоја пожара и гашења, којим су трагови уништени. Из исказа сведока, даље је утврђено, да су током трајања закупа, пре настанка пожара искакали осигурачи у објекту, да је тужени слао неко лице које је заменило осигураче и да је то било у јануару 2018. године.

Првостепени суд је прихвативши исказ сведока, АА, који је 31.07.2018. године последњи изашао из магацина око 18,30 часова, утврдио да је овај сведок поштујући процедуру обиласка и провере објекта, угасио прекидаче и светло у магацину, проверио да ли су апарати угашени, укључио аларм, закључао врата и спустио заштитну ролетну.

Висина настале штете утврђена је вештачењем од стране вештака економско-финансијске струке у износу од 101.059.862,00 динара од чега је тужилац од осигуравајућих друштва наплатио штету у износу од 68.661.356,05 динара, тако да је висина ненадокнађене штете предмет тужбеног захтева од 32.398.506,15 динара.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је извео закључак да су странке засновале облигационо-правни однос по основу уговора о закупу, закљученог 27.12.2023. године, тужилац у својству закупца, а тужени у својству закуподавца у смислу члана 567. став 1. Закона о облигационим односима, да је тужени имао законску обавезу да предмет закупа одржава, при чему је чланом 7. Уговора о закупу преузео обавезу да сноси трошкове инвестиционог одржавања простора и опреме, уз обавезу да простор одржава у стању у ком се исти може користити у сврху предвиђену Уговором о закупу. Суд налази да тужени није поступио као савесна уговорна страна у смислу члана 12. и 18. Закона о облигационим односима. Првостепени суд утврђује да је до пожара дошло због пропуста туженог, јер није омогућио тужиоцу да простор користи у исправном стању у

смислу члана 570. Закона о облигационим односима. Првостепени суд такође закључује да је неспорно тужени на захтев тужиоца вршио замену осигурача, али да није предузео радње на утврђивању узрока „искакања осигурача“ што је указивало да постоји проблем не електроуређаја. На тај начин, сматра првостепени суд, тужени није омогућио тужиоцу несметано коришћење закупљеног простора, обзиром да је налазима вештака утврђено да је узрок пожара квар на електричним инсталацијама. Висину материјалне штете, првостепени суд утврђује вештачењем од стране вештака економско финансијске струке и обавезује туженог да тужиоцу исплати утужени износ.

Другостепени суд налази да првостепени суд није дао јасне и ваљане разлоге, на основу којих би се на несумњив начин утврдио узрок пожара и да одговорност туженог није доказана. Другостепени суд тврди да до закључења главне расправе није утврђено шта је узрок пожара и сматра да тужени није одговоран, наводећи да током поступка није доказано да је „искакање осигурача“ довело до пожара наводећи и да је тужилац ангажовао треће лице које је вршило редовне контроле електричних инсталација. Другостепени суд наводи да би тужилац могао да потражује штету, морао је да докаже да је исту претрпео и да је иста у узрочно-последичној вези са поступањем, односно непоступањем туженог, што по становишту другостепеног суда тужилац није доказао. Из наведених разлога, другостепени суд је преиначио првостепену одлуку, одбио тужбени захтев тужиоца и обавезао туженог на плаћање трошкова првостепеног и другостепеног парничног поступка.

Врховни суд налази да је другостепена одлука донета погрешном применом материјалног права на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, те да је правилна одлука првостепеног суда којом је усвојен тужбени захтев тужиоца за накнаду материјалне штете, коју је претрпео услед пожара у објекту туженог на роби и опреми.

Тужилац свој захтев за накнаду штете заснива на тврдњи да је услед пропуста туженог да одржава електричну инсталацију дошло до пожара у објекту, који је у својству закупаца по основу Уговора о закупу закљученог 27.03.2013. године издао тужиоцу у својству закупца.

Тачком 7.2. Уговора је предвиђена обавеза туженог да сноси трошкове инвестиционог одржавања простора и опреме и обавеза да простор одржава у стању у којем се он може користити за сврхе предвиђене Уговором. Тачком 7.3. Уговора закупац се обавезао да ће у случају евентуалних неправилности у раду или могућих кварова на инсталацијама и уређењу, одмах обавестити закупаца ради отклањања истих, а закупац се обавезао да евентуално настале неправилности у раду или могуће кварове отклони у најкраћем року. Тужилац је током трајања закупа обавештавао туженог о појединим недостацима, коју је тужени отклањао или поправљао. Тужилац је туженог обавестио и о „искакању осигурача“, након чега је тужени послао треће лице које је заменило осигураче, али узрок „искакања осигурача“, од стране туженог није утврђен. Из налаза и мишљења вештака, односно записника о вештачењу од 10.10.2018. године који је сачинио МУП-а Дирекције полиције УКП, Национални криминалистички центар-

одељење вештачења који је сачињен изласком вештака на место догађаја, утврђено је да је пожар највероватније инициран кваром на електричној инсталацији или електричном уређају у центру пожара који је избио у предметном објекту закупа. У поступку обезбеђења доказа, вештаци Слободан Нешковић и Бранко П. Глушица су закључили и дали објашњење да је пожар настао као последица квара на електричној инсталацији магацина у центру пожара, односно предњем десном делу магацина. О узроку квара електричних инсталација вештаци нису могли да се изјасне јер су трагови уништени приликом гашења пожара. Из наведеног јасно произилази да је узрок настанка пожара квар на електричној инсталацији у магацину који је предмет закупа. Тачком 7.2. Уговора о закупу тужени је преузео обавезу инвестиционог одржавања објекта и опреме и обавезу да простор одржава у стању у ком се може користити за сврхе предвиђене уговором.

Чланом 570. став 1. ЗОО је преписано да је закуподавац дужан одржавати ствар у исправном стању за време трајања закупа и ради тога вршити поправке на њој, док према ставу 3. наведене одредбе трошкови ситних поправки изазваних редовном употребом ствари, као и трошкови саме употребе падају на терет закупца.

Под појмом инвестиционог одржавања подразумевају се обимни радови на побољшању квалитета објекта, што укључује веће пројекте попут замене кровне конструкције, инсталација струје, воде, грејања. За разлику од текућег одржавања које подразумева мање поправке и улагања, инвестиционо одржавање подразумева значајна и дугорочна улагања у објекат, чиме се побољшава квалитет и вредност објекта.

Одржавање електричне инсталације и њена замена у предмету закупа је свакако инвестиционо одржавање, које је према тачки 7.2. Уговора обавеза закуподавца. Стога је тужени као закуподавац био дужан да након „искакања осигурача“ у објекту утврди узрок, а не само да отклони последицу – замени осигураче, што се основано ревизијом тужиоца истиче.

На основу налаза вештака недвосмислено је утврђено да је узрок настанка пожара квар на електричној инсталацији предмета закупа, а не „искакање осигурача“, због чега је погрешан закључак другостепеног суда да тужилац није доказао узрок настанка пожара.

Тужени је, како то правилно налази првостепени суд имао и законску и уговорну обавезу да закупљену ствар одржава у стању подесном за употребу, коју обавезу није испунио, односно пропустио је да одржава електричне инсталације у исправном стању током трајања закупа, што је узроковало пожар у предмету закупа, којом приликом је изгорела роба тужиоца, чија вредност је утврђена економско финансијским вештачењем.

Нетачан је навод другостепеног суда да је тужилац ангажовао треће правно лице да врши редовно одржавање електричних инсталација, обзиром да је првостепени суд на основу писаног доказа, Уговора о вршењу послова из области безбедности и здравља на раду и заштите од пожара који је закључен дана 01.04.2018. године утврдио да је овај Уговор тужилац закључио са Stc Avala ex и да је предмет уговора вршење услуга из

области безбедности и здравља на раду и заштите од пожара, а не контрола и одржавање електричних инсталација у објекту.

Из наведеног следи да је погрешан закључак другостепеног суда да се не зна узрок настанка пожара и да тужени није могао да спречи штетни догађај, насупрот правилном закључку првостепеног суда да је узрок пожара квар на електричним инсталацијама у предмету закупа и да је тужени невршењем своје законске и уговорне обавезе, инвестиционог одржавања – одржавања електричних инсталација на објекту, одговоран за штету коју је тужилац претрпео, уважавајући износ исплате од стране осигуравајућег друштва и утврђујући висину штете економско финансијским вештачењем, уважавајући износ исплаћене штете од стране осигуравајућег друштва.

Из наведених разлога Врховни суд је применом члана 416. став 1. ЗПП преиначио другостепену пресуду тако што је одбио као неосновану жалбу туженог и потврдио првостепену одлуку којом је тужбени захтев тужиоца усвојен а тужени обавезан на плаћање трошкова парничног поступка. У складу са изнетим одлучено је као у ставу један изреке.

Како је тужилац успео у поступку по ревизији досуђени су му трошкови за састав ревизије у износу од 150.000,00 динара, у складу са важећом АТ, а како је одлучено у ставу два изреке.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић