



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1412/2015
23.11.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божидара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., ... бр. .../..., чији је пуномоћник Афродита Савинов, адвокат из ..., против туженог „ББ“ ..., ... бр. ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 425/2013 од 23.02.2015. године, у седници одржаној 23.11.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 425/2013 од 23.02.2015. године.

Образложење

Делимичном пресудом Вишег суда у Београду П 56/11 од 11.05.2012. године, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да му исплати 31.235.251,86 динара са законском затезном каматом по стопи Закона о висини стопе законске камате почев од 01.07.2007. године до коначне исплате, на име накнаде штете у виду измакле користи настале због кашњења у примопредаји купљених некретнина које су биле предмет уговорног односа између парничних странака. Ставом другим изреке одбијен је део тужбеног захтева за износ од 461.652.914,14 динара са затезном каматом по стопи Закона о висини стопе законске камате почев од 01.07.2007. године до коначне исплате на име накнаде штете у виду измакле користи настале због кашњења у примопредаји купљених некретнина које су биле предмет уговорног односа између парничних странака, као неоснован. Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му исплати 22.945.271,09 динара са затезном каматом по стопи Закона о висини стопе законске камате почев од 01.09.2003. године до коначне исплате на име уговорне казне предвиђене уговорним односом парничних странака, као неоснован.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 425/2013 од 23.02.2015. године, ставом првим изреке преиначена је делимична пресуда Вишег суда у Београду П 56/11 од 11.05.2012. године у ставу првом изреке тако што је обавезан тужени да тужиоцу исплати на име накнаде материјалне штете због

измакле користи износ од 25.732.877,55 динара са законском затезном каматом почев од 11.05.2012. године, као дана доношења првостепене одлуке до исплате, док је преко досуђеног износа а до траженог од 31.235.251,86 динара са законском затезном каматом од 01.07.2007. године до исплате, тужбени захтев одбијен као неоснован. Ставом другим изреке потврђена је делимична пресуда Вишег суда у Београду П 56/11 од 11.05.2012. године у ставу другом и трећем изреке и жалба тужиоца одбијена, као неоснована.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену тужилац је изјавио ревизију, због свих законом прописаних разлога.

Испитујући побијану пресуду применом члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 125/04 и 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11), Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона, па нема ни повреде из члана 361. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке и то тужилац, као купац, и правни претходник туженог, као продавац, закључили су девет уговора о продаји непокретности у којима је наведен датум закључења уговора, рок завршетка изградње и рок предаје непокретности. Уговором о продаји бр. .../... од 19.01.1991. године стана-апартмана површине 116,56 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1992. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 10.02.1995. године са 31 месец закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 10.04.1991. године стана-апартмана површине 85,73 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1992. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 27.12.1994. године са 30 месеци закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 27.04.1991. године локала-пословног простора површине 77,12 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1992. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 02.02.1995. године са 31 месец закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 27.05.1991. године локала површине 19,28 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1992. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 27.12.1994. године са 30 месеци закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 17.06.1991. године локала површине 19,37 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1992. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 27.12.1994. године са 30 месеци закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 07.12.1991. године гараже површине 19,36 м², предвиђен је рок завршетка градње септембар 1992. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 27.12.1994. године са 26 месеци закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 03.11.1992. године пословног простора-канцеларије површине 185,26 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1993. године, а примопредаја по добијању употребне

дозволе (примопредаја је извршена 04.09.1996. године са 38 месеци закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 10.12.1992. године пословног простора-канцеларије површине 74,47 м², предвиђен је рок завршетка градње крај јуна 1993. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 02.02.1995. године са 19 месеци закашњења); уговором о продаји бр. .../... од 05.03.1993. године пословног простора-канцеларије површине 186,10 м², предвиђен је рок завршетка градње крај децембра 1993. године, а примопредаја по добијању употребне дозволе (примопредаја је извршена 28.08.1996. године са 32 месеца закашњења). Тужилац је своје уговорне обавезе извршио у уговореном року. Тужени је започео градњу 1990. године, али пре тога није измирио обавезе према општини, што је учинио у априлу 1994. године, тако да је грађевинску дозволу добио тек у мају 1994. године, а употребну дозволу 12.12.1994. године. До кашњења у изградњи дошло је због тога што тужени није на време извршио имовинске обавезе према општини, а због кашњења тужилац је претрпео материјалну штету у виду измакле користи, јер није могао да издаје у закуп купљене непокретности. Тужени није обавестио тужиоца да касни са завршетком радова, што је била његова обавеза преузета уговором, нити га је упознао са разлозима кашњења, нити је тражио његову сагласност за продужење рока изградње, а анексима уговора регулисана је примопредаја купљених непокретности. После извршене предаје тужилац се прво уселио у трособан стан-апартман, а после тога у четворособан стан-апартман, док је трособни продао, гаражу су користили бивша супруга и деца. Тужилац је издавао три пословна простора-локала. Према налазу вештака економско-финансијске струке Вукашина Ј. Спасића од 06.09.2007. године, тужилац је од девет непокретности укупне површине 782,84 м² издавао у закуп непокретности укупне површине 336,80 м² и то само три локала-пословна простора, а због кашњења у изградњи до њихове предаје, изгубљена зарада од закупнине износи 25.732.877,55 динара.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је после одржане расправе, оценом налаза о вештачењу од 06.09.2007. године, а на основу члана 189. у вези са чланом 262. и 266. ЗОО, правилно закључио да тужиоцу не припада накнада материјалне штете у виду измакле користи (изгубљена закупнина) преко досуђених 25.732.877,55 динара.

Одредбом члана 189. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да оштећеник има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи. Према ставу 3. истог члана, 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.

Сагласно наведеном, измакла корист или изгубљена добит је вид материјалне штете коју оштећени трпи због штетникове радње или пропуштања, а коју (добит) је могао реализовати да није било штетне радње. Стога изгубљену добит чини очекивано увећање имовине, при чему није меродавно оно што сам оштећени очекује, него објективна могућност стицања добити, према редовном току ствари или према посебним околностима.

По оцени Врховног касационог суда правилна је одлука судова у одбијајућем делу тужбеног захтева за накнаду материјалне штете у виду измакле користи, с обзиром да нема чињеничног основа тврдња тужиоца да му припада још 467.155.288,00 динара због немогућности издавања у закуп свих купљених непокретности. Наиме, висина изгубљене добити одређује се на основу новчане вредности добитка који би оштећени основано остварио према редовном току ствари, а у конкретном случају тужилац је доказао путем уговора о закупу да је издавао три локала-пословна простора, не и остали стамбени и пословни простор, па му је и досуђена изгубљена закупнина за та три локала.

Осим наведеног, Врховни касациони суд је нашао да је правилна одлука нижестепених судова којом је одбијен тужбени захтев за исплату 22.945.271,09 динара на име уговорне казне.

Одредбом члана 273. став 5. Закона о облигационим односима, прописано је да поверилац не може захтевати уговорну казну због задоцњења ако је примио испуњење обавезе а није без одлагања саопштио дужнику да задржава своје право на уговорну казну.

У конкретном случају у три уговора о продаји (бр. .../..., .../... и .../...) предвиђено је да тужилац у случају задоцњења примопредаје непокретности има право на уговорну казну. Међутим, тужилац у поступку није доказао да је после предаје непокретности по наведеним уговорима, без одлагања саопштио туженом да задржава право на уговорну казну, због чега је не може захтевати у овом поступку, како су правилно закључили нижестепени судови.

На основу изнетог, применом члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић