



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7964/2024
05.12.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Петровић, адвокат у ..., против туженог „Addiko Bank“ АД Београд, чији је пуномоћник Урош Алексић, адвокат у ..., ради испуњења уговора и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2082/23 од 14.11.2023. године, у седници већа одржаној 05.12.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2082/23 од 14.11.2023. године и пресуда Вишег суда у Чачку 5П 29/22 од 16.03.2023. године, и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Виши суд у Чачку донео је пресуду 5П 29/22 дана 16.03.2023. године, којом је у првом ставу изреке констатовао да усваја тужбени захтев и обавезао туженог да, као правни следбеник „Ниро Алпа Адрија Банк“ АД Београд, тужиоцу на име накнаде штете плати износ од 15.716.248,00 динара, са законском затезном каматом почев од 19.10.2022. године до исплате, и у другом ставу обавезао туженог да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка плати износ од 1.225.938,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до коначне исплате.

Апелациони суд у Крагујевцу је пресудом Гж 2082/23 од 14.11.2023. године, одбио као неосновану жалбу туженог и потврдио пресуду Вишег суда у Чачку 5П 29/22 од 16.03.2023. године, и одбио захтев тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неосноване.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени изјавио дозвољену и благовремену ревизију, којом пресудом побија због битне повреде одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију туженог.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/2023, др закон) и закључио да је ревизија туженог основана.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу кога је донета побијана пресуда, уговором о закупу пословног простора број .. од 06.04.2005. године, тужилац је, као закуподавац, издао правном претходнику туженог, као закупцу пословни простор површине 172,80 м². У члану 8. став 1. уговора предвиђено је да закуподавац може вршити преправке, адаптације или инвестициона улагања закупљене просторије са циљем привођења простора намени обављања банкарске делатности, а уколико се намеравање преправке односе на конструктивне елементе објекта за исте мора прибавити писмену сагласност закуподавца, који је претходно упознат са намеравањем радовима и пропратном документацију. Чланом 8. став 2. уговора предвиђено је да по престанку закупа, без обзира на основ престанка, купац је дужан да закупљени простор записнички преда закуподавцу у стању у коме га је примио, а узимајући у обзир погоршање до којих је дошло услед редовног коришћења тих просторија. Тужени је, као тужилац водио другу парницу против овде тужиоца, ради утврђења да је ништав и да не производи правно дејство члан 8. став 2. уговора о закупу пословног простора број .. од 06.04.2005. године, односно са захтевом да се мења члан 8. став 2. уговора о закупу, који је тужбени захтев одбијен правноснажном пресудом, као неоснован.

Правни претходник туженог је закључио уговор са „Хаузмајстор“ ДОО Београд, за радове на довођењу пословног простора у првобитно стање дана 27.01.2016. године, након затварања пословнице, зашта је платио 02.06.2016. године 2.568.938,10 динара, према уговореној вредности радова од 29.165,90 евра. Парничне странке су пре подношења тужбе у овој парници имале комуникацију у вези извођења радова за враћање објекта у стање како је било пре закључења уговора. Сачињен је протокол у вези примопредаје пословног простора на дан 28.04.2016. године, према коме радови који се врше на пословном простору у циљу довођења у стање предвиђено за примопредају нису завршени, те је заказана примопредаја за 04.05.2016. године, ког дана је и извршена примопредаја и сачињен је записник када је купац вратио пословни простор закуподавцу. Записник садржи констатацију да пословни простор и магацин чине укупан пословни простор који је предмет закупа. Тужилац је у 12 тачака изнео примедбе да се пословни простор не враћа у свему према члану 8. Уговора о закупу, док је тужени унео констатацију да сматра да се пословни простор враћа власнику у стању предвиђеном за предају у свему према члану 8. Уговора о закупу, при чему су потписници споразума потврдили да је стање пословног простора на дан 04.05.2016. године утврдио вештак грађевинске струке кога је банка ангажовала о свом трошку. Вештак је дана 20.05.2016. године, сачинио налаз ради обезбеђења доказа у пословном простору, а након извршеног увиђаја од 04.05.2016. године. Саставни део налаза чине и фотографије 04.05.2016. године када је обављено вештачење, и скица простора. Из основаног налаза и мишљења комисије вештака од 12.07.2016. године, утврђено је да вредност укупних радова, грађевинско-занатских, машинских и електро износи укупно 13.067.690,00 динара, а према допуни налаза вредност изведених грађевинских радова, машинских радова и електро радова према ценама на датум допуне износи 15.716.248,00 динара. Закључак судова је да тужени није закупљени простор вратио у стању у коме га је примио по Уговору о закупу, у складу са чланом 8. став 2. То је утврђено на основу налаза комисије вештака која је утврдила да је изведеним радовима пословни простор који је био предмет закупа није враћен у стање пре издавања у закуп правном претходнику туженог.

Судови полазећи од одредбе члана 262. став 2. Закона о облигационим односима закључују да тужилац има право да захтева накнаду штете коју трпи због неиспуњења

обавезе туженог преузете одредбом члана 8. став 2. Уговора о закупу, на основу одредбе члана 585. став 4. Закона о облигационим односима. Како је налазом вештака утврђено да је вредност радова потребних за враћање предмета закупа у стање пре издавања, новчани износ од 15.716.248,00 динара, обавезан је тужени да тужиоцу накнади штету у том износу.

Другостепени суд закључује да досуђена новчана накнада представља у ствари успостављање ранијег стања, пошто тужилац као оштећени изричито захтева новчану накнаду усмислу одредбе члана 185. тачка 3. и 4. ЗОО.

Врховни суд за сада не прихвата разлоге правноснажне пресуде за правилне.

Одредбом члана 185. Закона о облигационим односима одговорно лице дужно успоставити стање које је било пре него што је штета настала (став 1.), уколико успостављање ранијег стања не уклања штету потпуно, одговорно лице је дужно да остатак штете да накнаду у новцу (став 2.), кад успостављање ранијег стања није могуће, или кад суд сматра да то није нужно да то учини одговорно лице, суд ће одредити да оно исплати оштећенику одговарајућу своту новца на име накнаде штете (став 3.), а суд ће досудити оштећенику накнаду у новцу кад он то захтева, изузев ако околности датог случаја оправдавају успостављање ранијег стања. Према оваквој садржини законске одредбе произилази да је правноснажна пресуда донета погрешном применом материјалног права, с обзиром да је новчана накнада досуђена само са разлога што оштећеник тако захтева. Редослед одредаба закона управо указује на успостављање стања пре настанка штете, односно натуралну реституцију као примаран принцип накнаде штете. У правноснажној пресуди нису изнети разлози према којима би било оправдано досудити новчану накнаду. Оправдано ревидент указује на одредбу уговора о закупу према којој купац не одговара за истрошеност ствари која настаје њеном редовном употребом, чиме доводи у питање правилност одлуке о досуђењу новчаног износа који је према налазу вештака потребан да се непокретност врати у стање у време узимања у закуп. Оправдано ревидент истиче да је другостепени суд само констатовао да предмет закупа тужени није вратио у стање у време пријема у закуп, и да није желео да га врати у то стање, а да није имао у виду све околности случаја када се одлучио за досуђење новачног износа. Према утврђеном чињеничном стању тужени јесте предузимао радње ради довођења простора у стање пре узимања у закуп. Примедбе тужиоца приликом преузимања поседа изнете су у 12 тачака, о чему суд није дао разлоге када је ценио у којој мери тужени није испунио обавезу на враћање предмета закупа у одређено стање. Ревидент указује и на решење Градске управе за инспекцијски надзор Града Чачка од 05.05.2016. године, решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре од 28.06.2016. године, решење градске управе за инспекцијски надзор од 02.08.2016. године и решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре од 21.09.2016. године, којима је туженом било забрањено даље вршење радова на реконструкцији предметног локала. Ово може бити од значаја посебно код закључка првостепеног суда изнетог у првостепеној пресуди, да је тужени извео радове са циљем враћања локала у стање према грађевинској и употребној дозволи, што није сагласно уговореном у одредби члана 8. став 2. уговора о закупу.

Изнето доводи у питање правилност одлуке о досуди новчаног износа на име накнаде штете тужиоцу због неиспуњења уговорне одредбе, јер за примену материјалног права нису расправљене све чињенице од значаја. Одредбом члана 262. ЗОО поверилац, овде тужилац, у обвезном односу је пре свега овлашћен да од дужника, овде туженог, захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је

савесно у свему како она гласи. Кад дужник не испуни своју обавезу, поверилац има право да захтева и накнаду штете коју је услед тога претрпео. На накнаду штете због неиспуњења уговорне обавезе сходно се примењују одредбе закона о накнади вануговорне штете (члан 269. ЗОО), па и одредбе члана 185. ЗОО. Међутим, за сада се не може прихватити за правилно да се тужени обавезе да тужиоцу, уместо испуњења уговорене обавезе на враћање предмета закупа у стање у коме га је примио, исплати новчани износ ради успостављања ранијег стања, јер за то нису дати разлози нити утврђене релевантне чињенице из којих би то произишло за оправдано.

Због тога су укинута другостепена и првостепена пресуда и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење, по одредби члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа-судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић