



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 431/2025
24.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог „Verano sunprotection“ ДОО Футог, кога заступа Ђорђе Николић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ДОО „МРР pobeda industrial“ Београд, кога заступа Игор Исаиловић, адвокат из ..., ради исплате уговорне казне и накнаде штете по тужби, вредност предмета спора 16.053.565,39 динара, ради раскида уговора по противтужби, вредност предмета спора 52.762.320,00 динара, одлучујући о ревизији туженог – противтужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5853/24 од 26.03.2025. године, у седници одржаној 24.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог – противтужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5853/24 од 26.03.2025. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 865/2022 од 06.06.2024. године, у ставу (1) изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и наложено туженом да тужиоцу исплати: 112.400,00 евра с каматом по Закону о затезној камати од 24.07.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 22.09.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 21.10.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 26.11.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 21.12.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 24.01.2023. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 24.02.2023. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, те да му накнади трошкове парничног поступка у износу 1.441.743,06 динара са затезном каматом од извршности пресуде до исплате. У ставу (2) изреке је одбијен тужбени захтев за исплату динарске противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате: камате по Закону о затезној камати на износ 112.400,00 евра од 21. до 23.07.2022. године, камате по Закону о затезној камати на износ 4.019,84 евра од 21. до 22.09.2022. године, камате по Закону о затезној камати на износ 4.019,84 евра од 20. до 21.10.2022. године, камате по Закону о затезној камати на износ 4.019,84 евра од 25. до 26.11.2022. године, камате по Закону о затезној камати на износ 4.019,84 евра од 20. до

21.12.2022. године, камате по Закону о затезној камати на износ 4.019,84 евра од 23. до 24.01.2023. године, камате по Закону о затезној камати на износ 4.019,84 евра од 23.02.2023. године, 3.266,12 евра с каматом по Закону о затезној камати од 02.03.2023. године до исплате и 3.266,12 евра с каматом по Закону о затезној камати од 02.03.2023. године до исплате.

Допунском пресудом Привредног суда у Новом Саду П 865/2022 од 30.10.2024. године одбијен је противтужбени захтев туженог којим је тражио да се утврди да је раскинут уговор о закупу индустријског објекта од 14.01.2022. године закључен између тужиоца и туженог, као и захтев за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 5853/24 од 26.03.2025. године, у ставу првом изреке, делимично је одбијена жалба туженог-противтужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 865/2022 од 06.06.2024. године, у делу става првог изреке којим је наложено туженом да тужиоцу исплати 112.400,00 евра с каматом по Закону о затезној камати од 24.07.2022. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, и да му накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.441.743,00 динара с каматом по Закону о затезној камати од извршности пресуде до исплате, и допунска пресуда Привредног суда у Новом Саду П 865/2022 од 30.10.2024. године. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 865/2022 од 06.06.2024. године, у преосталом делу става првог изреке тако што је одбијен тужбени захтев за исплату 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 22.09.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 21.10.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 26.11.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 21.12.2022. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 24.01.2023. године до исплате, 4.019,84 евра с каматом по Закону о затезној камати од 24.02.2023. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. У ставу трећем изреке одбијен је захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде, тужени – противтужилац је изјавио благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију, тужилац – противтужени је оспорио ревизијске наводе и предложио да се ревизија одбије.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 10/23), па је утврдио да ревизија туженог – противтужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, тужилац и тужени су 14.01.2022. године закључили Уговор о закупу индустријског објекта. Овим уговором тужени се обавезао да ће изградити пословну зграду на свом земљишту на Петроварадину и део хале нето површине 10700 m² са галеријом и терасом укупне

површине 1200 m² које ће предати тужиоцу, као закупцу, најкасније 01.12.2022. године. Сагласили су се да се у случају разлога више силе, који се нису могли предвидети, примопредаја одлаже до отклањања сметњи, с тим да се вишом силом не сматра раст цена материјала и радне снаге или кашњење у испоруци материјала и радне снаге. Тужилац се обавезао да ће туженом као закуподавцу почев од истека 60 дана од примопредаје објекта плаћати закупнину у износима 37.580,00 евра, у динарској противвредности, сваког месеца. Сагласили су се да тужилац може раскинути уговор и пре 01.12.2022. године, без отказног рока, уколико тужени буде значајно каснио са фазама изградње, тако да буде очигледно да неће бити у могућности извршити примопредају објекта на дан 01.12.2022. године, да је такав раскид могућ уз истовремено достављање извештаја лиценцираног вештака грађевинске струке којег тужилац изабере и који констатује да објекат није могуће завршити до дана примопредаје, имајући у виду кашњење у извођењу радова. Уколико из тог разлога тужилац раскине уговор, сагласили су се да има право на наплату уговорне казне од туженог у износу 3 месечне закупнине, осим у случају да примопредаја касни због кашњења радова за које би био одговоран тужилац.

Дописом од 11.04.2022. године, тужени је обавестио тужиоца да је потребно кориговати цену закупа, да ће у супротном, ако до 30.04.2022. године не нађу заједничко решење у циљу одржавања инвестиције, тужени бити принуђен да покрене поступак судског раскида или измене уговора због промењених околности, јер му је у знатној мери отежано испуњење уговора, услед немогућности остварења уговореног пројектног финансирања изградње објекта од стране комерцијалне банке. Позвао се на значајне промене у цени грађевинских материјала, електричне енергије, нафте, гаса и свих енергената, повећање цене радне снаге, високу инфлацију, повећање референтне каматне стопе НБС, до чега је навео да је дошло услед рата у Украјини. Дописом од 21.04.2022. године, тужилац је обавестио туженог да не прихвата раскид уговора. Обавестио га је да је према уговору тужени већ требало да заврши припремне радове и одређене радове на стабилизацији темеља. Позвао га је да га обавести о тренутном стању изведених радова и обавестио да ће ангажовати вештака ради утврђења тренутног стања радова у односу на уговорени дан примопредаје објекта, а уколико одлучи да раскине уговор да ће од туженог потраживати евентуалну штету и уговорну казну.

Дописом од 05.07.2022. године тужилац је обавестио туженог да раскида уговор. Уз допис је доставио налаз вештака грађевинске струке, према коме објекат не може бити изграђен у уговореном року, јер никакви радови нису започети. Позвао је туженог на плаћање уговорне казне у износу 112.740,00 евра у динарској противвредности.

Вештачењем је утврђено да су цене радова и материјала између закључења уговора и 11.04.2022. године порасле за око 20%. Утврђено је да је и према стању на дан закључења уговора, уговор за туженог имао негативан економски ефекат, те да приход од закупнине не би могао покрити трошкове изградње у периоду од 10 година, већ би се исплативост могла очекивати тек након 20 година. Утврђено је и да ни до новембра 2023. године није било изведених радова на објекту.

Из финансијских извештаја произлази да је тужени део групације „Marera properties”, те да би групација, према налазу економско-финансијског вештака, без угрожавања пословања могла обезбедити средства за изградњу предметног објекта. Тужени сам, без подршке групације, не би могао реализовати пројекат.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су становишта да је основан тужбени захтев за исплату уговорне казне у уговореном износу, односно да је неоснован противтужбени захтев за раскид уговора од 14.01.2022. године због промењених околности.

Према изнетој аргументацији, тужени није доказао изнете чињенице о повећању трошкова изградње за 65,38%. За оцену да ли је основан захтев за раскид уговора због промењених околности, битне су околности које су наступиле после закључења уговора од 14.01.2022. године у смислу члана 133. Закона о облигационим односима. Након закључења уговора, трошкови изградње су повећани за 20 % и такво повећање није имало такве финансијске ефекте за туженог у односу на постојеће у време закључења уговора, какво би се сматрало околностима из члана 133. став 1. Закона о облигационим односима. Осим тога, тужени се уговором одрекао позивања на повећање цене материјала и радне снаге као разлога за одлагање примопредаје уговореног објекта. Ове околности, онако како су странке уговориле, нису од утицаја на остварено право тужиоца на раскид уговора, што је тужилац и учинио дописом од 05.07.2022. године, сагласно члану 18. уговора, која уговорна одредба није противна принудним прописима, у смислу члана 127. Закона о облигационим односима. Право тужиоца да захтева исплату и обавеза туженог да исплати уговорну казну произлазе из члана 18.1. уговора од 14.01.2022. године у вези с чланом 270. став 1, све у вези с чланом 262. став 1. Закона о облигационим односима. Вредност и значај предмета уговорне обавезе коју тужени није испунио, у смислу члана 274. Закона о облигационим односима, и износ уговорне казне у висини три месечне закупнине које би тужилац, да је уговор испуњен, плаћао туженом 10 година, није несразмерно висок.

Ревизијом се оспорава изнето становиште нижестепених судова. Ревидент сматра да нема доказа да је оснивач туженог „Marega properties“ преузела било какву обавезу да финансијски помогне туженом или да измири обавезе према трећим лицима у име туженог. Економску моћ туженог-противтужиоца не треба посматрати кроз целу групу/холдинг компанију. Судови су погрешно утврдили да након закључења уговора повећање цена није било драстично односно да је тужени-противтужилац морао знати да ће до тога доћи због сукоба у Украјини. Промењене околности које су наступиле након закључења уговора су драстичне за туженог-противтужиоца (не за холдинг компанију) и довеле би до тога да послује са губитком, што би учинило неправедним одржавање спорног уговора на снази или несмањењем уговорне казне.

Ревизија није основана.

Насупрот ревизијским наводима нижестепени судови су правилно применили материјално право уз образложење које у целости одговара утврђеним чињеницама. Члан 133. ЗОО предвиђа могућност раскида или измене уговора само ако су после закључења уговора наступиле такве околности које у толикој мери отежавају испуњење обавезе да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима страна и да би било неправично одржати га на снази. Тржишне осцилације, раст цена грађевинских материјала и глобална економска кретања представљају уобичајени и предвидив ризик у овој делатности и њихова појава није непредвидива за професионалног привредника што је исправно констатовано у побијаним пресудама. Грађевинским вештачењем је утврђено да је реално повећање трошкова након закључења уговора 20%, док тужени

није доказао своју тврдњу о порасту трошкова од 65,38%. Само пословање са губитком није довољан основ за примену члана 133 ЗОО. При томе, тужени се уговором изричито одрекао права да повећање цене материјала и рада користи као разлог за неизвршење уговорних обавеза. Стога је правилан закључак да тужени није доказао ниједан услов за примену члана 133. ЗОО.

Тужени у ревизији истиче да се његова економска моћ има посматрати искључиво одвојено, односно без увида у економску снагу оснивача и повезаних друштава. Ови наводи нису основани из разлога што је утврђено да тужени сам ни у моменту закључења уговора, без подршке групације, не би могао реализовати пројекат. Стога су правилно нижестепени судови ценили стварну економску способност туженог да испуни уговором преузете обавезе.

Нижестепени судови су правилно закључили да су се у складу са одредбама закљученог уговора стекли услови за активирање уговорне казне јер из утврђеног чињеничног стања произилази да објекат не може бити изграђен у уговореном року. Уговорна казна је у спорном уговору била јасно дефинисана, у унапред одређеном фиксном износу, а за њено умањење није постојао законски основ, па су наводи туженог у ревизији који се односе на овај део одлуке оцењени као неосновани.

Ревизијом се суштински анализирају изведени докази од стране првостепеног суда и побија утврђено чињенично стање. Погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, независно од примене материјалног права, не представља дозвољени ревијски разлог у смислу члана 407. ст. 2. Закона о парничном поступку. Разлози за улагање ревизије рестриктивни су и прописани у одредби члана 407. Закона о парничном поступку.

На основу одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

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