



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 1005/2024
16.05.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Татјане Ђурица, Татјане Матковић Стефановић и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА ПР Изградња и одржавање стамбених и нестамбених објеката Euro support group Јагодина чији је пуномоћник Алекса Илић, адвокат у ..., против тужене Стамбене заједнице Даничићева ... Крагујевац, чији је пуномоћник Златан Максимовић, адвокат у ..., ради дуга, вредност предмета спора по тужби 24.960,00 динара, и по противтужби 22.464,00 динара, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 7933/22 од 11.07.2024. године, у седници већа одржаној 16.05.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 7933/22 од 11.07.2024. године.

УСВАЈА СЕ ревизија туженог **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 11Пж 7933/22 од 11.07.2024. године и пресуда Привредног суда у Крагујевцу 2П 127/22 од 27.07.2022. године у 2. и 3. ставу изреке и предмет се у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Привредног апелационог суда 11Пж 7933/22 од 11.07.2024. године одбијена је, као неоснована, жалба туженог и потврђена је пресуда Привредног суда у Крагујевцу П 127/2022 од 27.07.2022. године којом је у ставу 1. изреке констатовано да се усваја тужбени захтев тужиоца противтуженог и обавезан је тужени противтужилац да тужиоцу противтуженом исплати 24.960,00 динара са законском затезном каматом на појединачне износе од одређених датума до исплате; у ставу 2. изреке одбијен противтужбени захтев туженог противтужиоца да се обавезе тужилац противтужени да

туженом противтужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 22.464,00 динара са законском затезном каматом на појединачне износе од одређених датума до исплате; у ставу 3. изреке обавезан тужени противтужилац да тужиоцу противтуженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 75.453,00 динара и у ставу 4. изреке у целисти укинута решење о извршењу Привредног суда у Крагујевцу ИИв 960/2021 од 18.11.2021. године.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену посебну ревизију, позивом на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку, којом побија пресуду у делу којим је потврђена првостепена пресуда у ставу 2. и 3. изреке.

Врховни суд је испитао разлоге туженог за посебну ревизију по одредбама члана 404. Закона о парничном поступку, којим је прописано да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија), и да о дозвољености и основаности ревизије из овог члана одлучује Врховни суд у већу од пет судија, и решио да дозволи одлучивање о посебној ревизији, ради уједначавања судске праксе.

Врховни суд је испитао основаност ревизије по одредби члана 408. Закона о парничном поступку и закључио да је ревизија основана.

Према чињеничном стању кога је утврдио првостепени суд, на основу ког је донета правноснажна пресуда у другом степену у побијаном делу, парничне странке су биле у пословном односу на основу Уговора о међусобним правима и обавезама стамбене заједнице и организатора професионалног управљања од 30.05.2018. године, чији је предмет уређивање међусобних права и обавеза туженог и тужиоца као организатора професионалног управљања, а поводом обављања послова професионалног управљања и других послова одређених уговором, који уговор је важио од 01.06.2020. године до 18.04.2020. године. Уговором је предвиђена месечна накнада за обављање уговорених послова у износу од 300,00 динара. Тужилац је за професионалног управника туженог именовао ББ који је био запослен код тужиоца до 22.05.2020. године. Тужилац је туженом фактурисао услуге професионалног управљања, али и укупан износ од 22.464,00 динара, на име накнаде која није изричито предвиђена уговором, по којим фактурама је тужилац наплатио и који износ је предмет противтужбеног захтева туженог.

Првостепени суд је става да је тужени противтужилац, као добар привредник, знао да плаћа накнаду која није изричито предвиђена уговором имајући у виду постојање уговора у писаној форми уз детаљно уговарање права и обавеза уговорних страна, да би очекивано понашање туженог противтужиоца у складу са стандардом пажње доброг стручњака било да приговори тужиоцу противтуженом на исказану накнаду, што није учинио, већ је платио фактурисани износ, а да није ставио резерву приликом плаћања, односно није задржао право на враћање. По оцени првостепеног суда, професионални управник, као лице које је испред туженог противтужиоца вршило плаћања, био је у обавези да се у пословању понаша са повећаним степеном пажње доброг стручњака и у

извршавању обавеза туженог, па да приликом пријема рачуна, уколико сматра да тужени не дугује износе по рачунима, изјави приговор, односно да одбије да плати тражене износе. Такође је имао обавезу да најмање 2 пута годишње поднесе извештај туженом о свом раду, па је тужени противтужилац на тај начин имао могућност контроле и надзора рада свог професионалног управника, тако да спорну накнаду може потраживати од бившег професионалног управника. Противтужбени захтев за наведени износ са законском затезном каматом нижестепени судови су одбили позивом на одредбе члана 211. Закона о облигационим односима.

Ревидент основано оспорава правилност правноснажне пресуде о противтужбеном захтеву, притом указујући на другачије правноснажне пресуде о истоветним тужбеним захтевима стамбених заједница заснованим на битно истом чињеничном стању, према коме нису били обавештени о трошку на кога се односи противтужбени захтев, па нису били у могућности да приговоре спорним фактурама, ити да задрже право на врћање уплаћених износа, који износи су наплаћени за рачун тужиоца без сагласности власника посебних делова зграде и одлуке скупштине стамбене заједнице.

Према одредбама Закона о становању и одржавању зграда, управник заступа и представља стамбену заједницу, извршава одлуке стамбене заједнице и на основу одлуке скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице. Тачно је да је одредбама тог закона предвиђено и да управник подноси скупштини стамбене заједнице извештај о раду који посебно садржи приказ укупних прихода и расхода стамбене заједнице, као и искоришћена средства за реализацију сваке од активности. Међутим, у конкретном случају, нижестепени судови су само на основу те законом прописане обавезе управника ставили на терет туженом да није поступао у складу са потребном пажњом у испуњавању обавеза из уговора закљученог са тужиоцем, а да нису расправили чињеницу о томе да ли је тужени извештајем управника био упознат са садржином рачуна по којима је управник, притом запослени код тужиоца, са рачуна туженог плаћао спорне износе по фактурама тужиоца, који нису засновани на одредбама уговора и на одлуци скупштине туженог.

У конкретном случају се поступање туженог не може изједначити са поступањем управника запосленог код тужиоца, нити се поступање управника може одвојити од поступања тужиоца. У конкретном случају, тужилац се бавио послом професионалног управљања тако што је по уговору са туженим ангажовао свога запосленог који је испуњавао услове за професионалног управника, у смислу одредбе члана 51. Закона о становању и одржавању зграда. У том својству је запослени код тужиоца, као професионални управник туженог располагао новчаним средствима туженог тако што је платио по рачунима тужиоца, у корист тужиоца, износе за који није било основа у уговору између тужиоца и туженог.

Стога се наплата спорног износа по рачунима мора разматрати са становишта прекорачења уговорних овлашћења тужиоца, и то радњама његовог запосленог, као штета начињена туженом у несавесном поступању по Уговору о међусобним правима и обавезама стамбене заједнице и организатора професионалног управљања од 30.05.2018. године. За ту штету, тужилац би могао да одговара по одредбама члана 12, 13. и 17. став

1. Закона о облигационим односима као уговорна страна и као послодавац професионалног управника кога је ангажовао за туженог, по одредби члана 170. став 1. Закона о облигационим односима и члана 53. став 4. у вези члана 51. Закона о становању и одржавању зграда.

Стога, нижестепени судови нису правилно применили материјално право када су о противтужбеном захтеву одлучивали на основу одредаба Закона о облигационим односима о стицању без основа, без примене материјалног права на које је напред указано, због чега су остале нерасправљене чињенице о износима које је професионални управник запослен код тужиоца наплатио са рачуна туженог мимо одредаба уговора.

Из тих разлога су нижестепене пресуде укинуте и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење о противтужбеном захтеву, и о трошковима целог поступка, по одредбама члана 416. став 2. и члана 165. став 3. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић