



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 78/2026
12.03.2026. 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 стечајна маса д.о.о. Хотел „Унион“ Београд, чији су пуномоћници Богдан Воларевић, адвокат из ... и Радоје Стефановић, адвокат из ..., против туженог Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3219/25 од 26.11.2025. године, у седници већа одржаној 12.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

1) ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3219/25 од 26.11.2025. године у делу става I изреке којим је потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године у ставу I изреке, као и против става III и IV изреке другостепене пресуде.

2) ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3219/25 од 26.11.2025. године у делу става I изреке којим је потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године у делу става II за:

- износ од 1.834.789,61 динар на име израде идејног пројекта,
- износ од 20.071.609,12 динара на име трошкова уређења грађевинског земљишта и
- износ од 409.049,58 динара на име увећања трошкова прикључка на водоводну, канализациону, електро, птт мрежу и даљинско грејање, за увећање квадратуре од 456,41м² или 11,36%.

3) УКИДАЈУ СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж 3219/25 од 26.11.2025. године у делу става 1. изреке у делу којим је потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године у делу става 2. изреке којим је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде стварне штете плати:

- 3.488.502,31 динар на име трошкова израде главног пројекта,
- 1.445.076,65 динара на име трошкова изазваних одлагањем почетка радова-набавке опреме и материјала,
- 510.000,00 динара на име плаћања казни по решењима комуналних и других инспекција из разлога што хотел није на време реконструисан са законском затезном каматом и то: на износ од 20.000,00 динара од 05.07.2006. године, на износ од 10.000,00 динара од 10.04.2006. године, на износ од 180.000,00 динара од 14.08.2006. године и на износ од 300.000,00 динара од 11.04.2008. године до исплате;

као и за износ од 920.448.844,74 динара, на име изгубљене добити са законском затезном каматом од 27.08.2013. године до исплате, затим у ставу 2. другостепене пресуде у коме је преиначена одлука о трошковима поступка и у ставу 5. изреке, као и пресуда Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године у делу става 2. изреке којим је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде стварне штете плати:

- 3.488.502,31 динар на име трошкова израде главног пројекта,
- 1.445.076,65 динара на име трошкова изазваних одлагањем почетка радова-набавке опреме и материјала,
- 510.000,00 динара на име плаћања казни по решењима комуналних и других инспекција из разлога што хотел није на време реконструисан са законском затезном каматом и то: на износ од 20.000,00 динара од 05.07.2006. године, на износ од 10.000,00 динара од 10.04.2006. године, на износ од 180.000,00 динара од 14.08.2006. године и на износ од 300.000,00 динара од 11.04.2008. године до исплате;

као и за износ од 920.448.844,74 динара, на име изгубљене добити са законском затезном каматом од 27.08.2013. године до исплате, и ставу 4. изреке и у овом делу се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године, ставом 1. одбијен је захтев за изузеће судских вештака Иване Комненић и Загорке Ковачевић, као неоснован. Ставом 2. делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу плати на име накнаде стварне штете износ од 27.759.027,27 динара и то: на име преурађености трошкова израде идејног пројекта од извршених плаћања до 14.11.2012. године у износу од 1.834.789,61 динар, на име преурађености трошкова израде главног пројекта за период од извршених плаћања до 14.11.2012. године у износу од 3.488.502,31 динар, на име преурађености трошкова уређења грађевинског земљишта за период од извршених плаћања до 14.11.2012. године у износу од 20.071.609,12 динара, на име трошкова изазваних одлагањем почетка радова – набавке опреме и материјала за период од извршених плаћања до 14.11.2012. године у износу од 1.445.076,65

динара, на име плаћања казни по решењу комуналних и других инспекција из разлога што хотел није на време реконструисан у износу од 510.000,00 динара са законском затезном каматом и то на износ од: 20.000,00 динара од 05.07.2006. године, на износ од 10.000,00 динара од 10.04.2006. године, на износ од 180.000,00 динара од 14.08.2006. године и на износ од 300.000,00 динара од 11.04.2008. године до исплате, на име преураћености увећања трошкова прикључка на водоводну, канализациону, електро, ПТТ мрежу и даљинско грејање, за увећање квадратуре од 456,41м² или 11,36% за период од извршених плаћања до 14.11.2012. године у износу од 409.049,58 динара као и на име накнаде изгубљене добити износ од 920.448.844,74 динара са законском затезном каматом од дана вештачења 27.08.2013. године до исплате. Ставом 3. одбијен је тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио обавезивање туженог да му плати законску затезну камату на износ од 27.249.027,27 динара од 14.11.2012. године до исплате као неоснован. Ставом 4. обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плати износ од 5.502.120,00 динара у року од осам дана од пријема преписа пресуде.

Решењем Привредног суда у Београду П 4109/22 од 11.12.2024. године обавезан је тужени да плати износ од 213.174,46 динара на име доплате за предузете радње у вези са извршеним вештачењем, а у року од осам дана од достављања решења.

Решењем Привредног суда у Београду П 4109/22 од 01.07.2025. године, настављен је поступак у овој парници прекинут решењем тог суда П 4109/2025 од 10.03.2025. године.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3219/25 од 26.11.2025. године, ставом 1. изреке одбијене су као неосноване жалбе странака и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године у ставу првом, другом и трећем изреке. Ставом 2. преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу четири изреке пресуде Привредног суда у Београду П 4109/22 од 19.09.2024. године и обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 5.559.770,00 динара. Ставом 3. потврђено је решење Привредног суда у Београду П 4109/22 од 01.07.2025. године, а ставом 4. потврђено је решење Привредног суда у Београду П 4109/22 од 11.12.2024. године. Ставом 5. одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против прваноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23) Врховни суд је нашао да је ревизија туженог делимично недозвољена, делимично неоснована, а делимично основана.

Члан 403. став 1. ЗПП прописује да се ревизија може изјавити против правноснажне пресуде донете у другом степену. Према члану 410. став 1. тачка 2. ЗПП ревизија је недозвољена ако је изјављена против правноснажне пресуде против које по закону не може да се поднесе (члан 403. став 1. и 3.) осим из члана 404. овог закона. Такође, чланом 420. став 1. ЗПП је предвиђено да странке могу да изјаве ревизију и против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно окончан.

Решењем Привредног суда у Београду П 4109/22 од 01.07.2025. године, настављен је поступак у овој парници прекинут решењем Привредног суда у Београду П 4109/22 од 10.03.2025. године. Решењем истог суда П 4109/22 од 11.12.2024. године обавезан је тужени на доплату трошкова вештачења. Ова решења потврђена су ставом 3. и 4. изреке пресуде Привредног апелационог суда Пж 3219/25 од 26.11.2025. године. Ставом 1. изреке првостепене одлуке, одбијен је захтев за изузеће вештака, као неоснован, у ком делу је ово решење садржано у првостепеној пресуди потврђено ставом 1. изреке другостепене одлуке.

Како се у конкретном случају не ради о решењима против којих је ревизија дозвољена, а што је прописано чланом 420. став 1, 3, 4. и 5. Закона о парничном поступку, то је на основу члана 410. став 1. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, у преосталом делу, којим је одлучено о тужбеном захтеву тужиоца, Врховни суд налази да је ревизија туженог делимично основана.

Предмет тужбеног захтева тужиоца је накнада стварне штете и измакле користи коју је тужилац претрпео у периоду од 01.01.2007. године до 31.12.2012. године, због неефикасног поступања органа туженог у поступку издавања потврде пријаве радова на реконструкцији и доградњи хотела „Унион“ у Београду у ... улици бр.

Према утврђеном чињеничном стању решењем Секретријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда број 351-367/04 од 10.06.2004. године тужиоцу је одобрена реконструкција и доградња петог спрата хотела „Унион“ у улици ... бр. ... у ... на катастарској парцели број .../... КО Саставни део тог решења био је идејни пројекат и акт о урбанистичким условима за реконструкцију и доградњу хотела „Унион“. Дана 07.10.2004. године исти орган је решењем, које је постало правноснажно 25.10.2004. године издао хотелу „Унион“ одобрење за изградњу по приложеној – измењеној пројектној документацији за реконструкцију и доградњу петог спрата хотела „Унион“ у улици ... број

Тужиоцу је одобрена реконструкција доградњом новог спратног објекта, с тим да се формира шест хотелских соба у нивоу дворишног дела мансарде II, укупне грађевинске површине 276,60 м². Тужилац је дана 02.12.2005. године поднео том органу пријаву почетка радова, а поднеском од 20.01.2006. године доставио је измену идејног архитектонског пројекта реконструкције и изградње на објекту у хотелу „Унион“ уз молбу за измену одобрења за градњу. Решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда од 28.06.2006. године број 351-24/06 одбијен је захтев тужиоца за издавањем одобрења по измењеној документацији. Решавајући о жалби тужиоца против тог решења, Министарство за капиталне инвестиције Републике Србије је 12.04.2007. године донело решење којим је поништено првостепено решење и предмет враћен на поновни поступак са налогом да се у поновном поступку утврди да ли је инвеститор тражио потврду пријема документације у складу са већ издатим одобрењем или издавање новог одобрења. Након тога Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Града Београда је решењем од 25.09.2008. године одбио као неоснован захтев хотела „Унион“ за издавање решења о одобрењу за изградњу по измењеној документацији за реконструкцију и адаптацију хотела „Унион“ у улици ... број ... на катастарској парцели број .../... КО Решењем Министарства животне средине и просторног планирања Републике Србије од 13.08.2009. године поништено је ово решење првостепеног органа и предмет враћен на поновни поступак са налогом да се саслуша подносилац захтева да би се разјаснило на шта се односи његов поднесак од 20.01.2006. године, односно шта је предмет његовог захтева. У поновном поступку решењем првостепеног органа од 18.10.2010. године одбијен је као неоснован захтев тужиоца за издавање решења о одобрењу за изградњу по измењеној документацији за реконструкцију и адаптацију хотела „Унион“ у улици ... број ..., на катастарској парцели .../... КО ... у Решењем Министарства животне средине и просторног планирања Републике Србије од 07.03.2011. године поништено је и цитирано решење првостепеног органа од 18.10.2010. године и предмет враћен на поновни поступак. Закључком Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове градске управе Града Београда од 25.05.2012. године одбачена је као недопуштена жалба тужиоца изјављена против акта тог Секретаријата којим је наложено хотелу „Унион“ да отклони недостатке у том акту у року од 8 дана. Решењем Министарства животне средине и просторног планирања од 12.07.2012. године одбијена је жалба тужиоца изјављена против наведеног закључка. Новим решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове градске управе Града Београда од 05.09.2012. године одбијен је захтев тужиоца за издавање потврде о пријему документације ради почетка изградње радова на реконструкцији и доградњи петог спрата хотела „Унион“ у улици ... број ... на катастарској парцели .../... КО ... у Одлучујући о жалби тужиоца против тог решења Министарство грађевинарства и урбанизама Републике Србије донело је решење од 14.11.2012. године којим је поништено цитирано првостепено решење од 05.09.2012. године-став први изреке. Ставом другим је потврђен пријем документације ради почетка извођења радова на реконструкцији и доградњи петог спрата хотела „Унион“ у улици ... број ... на катастарској парцели .../... КО ... у ..., чија изградња је одобрена на основу решења

о одобрењу за изградњу од 10.06.2004. године и решења о одобрењу за изградњу по измењеној документацији од 07.10.2004. године издатих од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове градске управе Града Београда. У управном спору по тужби Градског јавног правобранилаштва и Републичког јавног правобранилаштва, Управни суд је донео решење У број 105/13 од 08.07.2014. године којим је тужба поднета против решења Министарства грађевинарства и урбанизма Републике Србије од 14.11.2012. године одбачена.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2628/2015 од 24.02.2016. године потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П 1773/10 од 12.03.2015. године, којом је одбијен захтев тужиоца да му тужени исплати 948.207.872,01 динара са припадајућом законском затезном каматом и обавезан тужилац да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 2.428.295,00 динара.

Решењем Врховног касационог суда Рев 1103/2016 од 30.01.2020. године усвојена је ревизија тужиоца и укинута пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2628/2015 од 24.02.2016. године и пресуда Вишег суда у Београду П 1773/10 од 12.03.2015. године и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. Наведеним решењем наложено је првостепеном суду да у поновљеном поступку, сагласно правном схватању Врховног касационог суда у овом решењу о постојању основа одговорности тужене за штету због неправилног и незаконитог рада органа тужене, расправи све правно релевантне чињенице за утврђење њене висине и потом донесе нову одлуку о тужбеном захтеву.

У поновљеном поступку, а на основу налаза и мишљење Комисије судских вештака, првостепени суд закључује да је тужилац претрпео стварну штету на име трошкова израде идејног пројекта и документације потребне за добијање дозволе за доградњу и реконструкцију хотела која се састоји из техничког испитивања за израду пројекта, економске студије оправданости пројекта, ревизије економске студије и израде техничке документације у износу од 1.834.798,61 динар, затим трошкове израде главног пројекта и документације потребне за подношење пријаве за почетак радова која се састоји из израде техничке документације главног пројекта и ревизије, трошкове потребних сагласности и дозвола комуналних организација и државних органа у укупном износу од 3.488.502,31 динар, трошкове накнаде за уређење грађевинског земљишта у износу 20.071.609,12 динара, затим трошкове изазване одлагањем почетка радова на реконструкцији и изградњи и то набавком материјала за адаптацију, и набавком нове опреме који су били скупљи него да су извршени у оквиру реконструкције и доградње, који су признати у износу од 50% од плаћеног износа, односно у износу од 1.445.076,65 динара, трошкове плаћања казни по решењима комуналних и других инспекција зато што хотел није на време реконструисан у укупном износу од 510.000,00 динара са законском затезном каматом ближе описаном изреком пресуде, као и трошкове прикључака за водоводну, канализациону, електро, ПТТ

мрежу и даљинско грејање приликом радова на реконструкцији ... улице изазваних одлагањем реконструкције који су обрачунати у висини од 11,36%, односно у укупном износу од 409.049,58 динара, такође са каматом обрачунаном до 14.11.2012. године. Поред стварне штете, на основу налаза Комисије вештака, нижестепени судови тужиоцу признају и измаклу корист у укупном износу од 8.056.713,00 евра у динарској противвредности од 920.448.844,74 динара. Измаклу корист нижестепени судови су тужиоцу обрачунали за период од 01.01.2007. године, за када је планирана експлоатација реконструисаног објекта тужиоца па до 14.11.2012. године, као датума прекида забране извођења радова према решењу Министарства грађевинарства и урбанизма бр. 351-03-00136/2012-06 од 14.11.2012. године. Утврђени су укупни приходи који би хотел очекивано остварио према налажењу нижестепених судова у наведеном периоду у износу од 22.900.868,00 евра, на основу пројекције очекиваних пословних резултата у посматраном периоду. Утврђени су и укупни расходи у износу од 14.378.195,00 евра који чине материјални трошкови од 20% у укупним приходима хотела, смештајних капацитета и 65% у приходима ресторана, као и трошкови амортизације зграде и опреме и трошкови зарада запослених. Одузимањем од пројектованих укупних прихода, укупних расхода утврђена је нето добит од 7.670.407,00 евра, на који износ је додат и губитак тужиоца у пословању који у наведеном периоду износи 386.306,00 евра.

Насупрот ревизијским наводима нижестепени судови правилно налазе да приговор активне и пасивне легитимације није основан, обзиром да је радњама органа туженог исказан правно релевантан основ одговорности туженог установљен чланом 172. ЗОО, како је наведено у ревизијској одлуци Врховног касационог суда Рев 1103/2016 од 30.01.2020. године.

Према члану 155. ЗОО штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног увећања (измакла корист), као и наношење другог физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета). Чланом 172. став 1. ЗОО је прописано да правно лице одговара за штету коју његов орган проузрокује трећем лицу у вршењу или у вези са вршењем својих функција, а чланом 189. став 1. ЗОО да оштећени има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи. Према ставу 2. ове одредбе висина накнаде штете одређује се према ценама у време доношења судске одлуке, изузев у случају кад закон наређује нешто друго. Став 3. прописује да се при оцени висине измакле користи узима 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. Чланом 154. став 1. ЗОО је прописано да ко другог проузрокује штету дужан је накнадити је, осим уколико не докаже да је штета настала без његове кривице. Наведена одредба подразумева да свако чињенично стање обавезе накнаде штете мора да садржи поред штетне чињенице и недопуштене штете и узрочну везу између штетног догађаја и штете и одговорности. Стога одговорност за штету сноси лице које је штету проузроковало.

Када је у питању одговорност правног лица за штету из члана 172. став 1. ЗОО потребно је да је штета настала као последица противправности односно незаконитог или неправилног рада органа, што подразумева да оштећени остварује право на накнаду штете од правног лица по правилу одговорности за другога, па је поред општих услова за грађанско-правну одговорност неопходно доказати да је штета причињена неправилни радом органа правног лица у вршењу својих функција, односно незаконитим радом.

У конкретном случају поступак пред органом туженог трајао је непримерено дуго и није одлучивано у роковима који су прописани законом, при чему је тужилац вршио плаћања која су у тој фази поступка била нужна: ангажовање стручних лица ради израде идејног пројекта, плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта, као и накнаде за прикључке јавним предузећима на име повећања квадратуре објекта. Стога су неосновани ревизијски наводи туженог у погледу стварне штете коју је тужилац претрпео на име израде идејног пројекта, обзиром да је израда идејног пројекта била неопходна за добијање грађевинске дозволе, а то обухвата и израду студије изводљивости, ревизију студије изводљивости, испитивање конструктивних елемената и техничку документацију за реконструкцију. Даље, тужилац је на основу решења за изградњу Града Београда – Градске управе, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове бр. 351-367/04 од 10.06.2004. године, односно 07.10.2004. године, закључио уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу чији је предмет регулисање накнаде за уређење грађевинског земљишта и реконструкцију и доградњу за реконструкцију и доградњу петог спрата хотела у улици .. бр. ..., тако да је нова спратност По+П+5+М на кат.парц.бр. .../... КО ..., којим је чланом 3. став 3. констатовано да уплатом у уговореном року износа дефинисаног чланом 2. уговора, тужилац као инвеститор измирује обавезу за коначну обрачунску површину од 585,98м² новодобијеног пословно-услужног простора у, за који је налазом вештака утврђено да је плаћен. Најзад, нижестепени судови на основу правилно утврђеног чињеничног стања, закључују да тужилац трпи стварну штету и на име увећања трошкова прикључка на водоводну, канализациону, електро, ПТТ мрежу и даљинско грејање по основу више плаћених обавеза на име увећане главне квадратуре од 456,41м² што је 11,36% увећање у односу на постојећу површину и досуђују сразмерни износ у односу на плаћени.

У односу на горе наведено нижестепени судови су правилном применом члана 154. и 172. став 1. ЗОО усвојили тужбени захтев па је применом члана 414. ЗПП одлучено као у ставу два изреке. Досуђене износе сматрали су нужним трошковима чије плаћање је у тој фази поступка било неопходно. Тужилац је претрпео стварну штету по основу наведених трошкова, с обзиром на непримерено дуго непоступање органа туженог по захтеву тужиоца од 20.01.2006. године, односно непоступање у складу са законским прописима који прописују рокове поступања у управном поступку, односно по налозима другостепеног

органа, при чему је тек решењем другостепеног органа од 14.11.2012. године потврђен пријем пријаве почетка извођења радова. Када државни орган доноси одлуке у непримерено дугим роковима он поступа неправилно. Такво поступање органа тужене не представља законом допуштено исказивање сопственог правног става о предмету одлучивања, већ грубо кршење императивних одредби Закона о општем управном поступку. Стога је у радњама органа тужене исказан правно релевантан основ његове одговорности установљен одредбом члана 172. ЗОО за штету која је тим поводом причињена тужиоцу, што је констатовано још у укидном решењу Врховног касационог суда. Узрочна веза постоји јер су учињени издаци били нужни и неопходни за поступак издавања дозволе и приступање радовима, а нису оправдани у разумном року због неправилног и незаконитог рада органа туженог.

У погледу преосталог износа досуђених на име стварне штете основани су ревизијски наводи у погледу одсуства разлога о узрочно-последичној вези између утврђења основа штетне радње и сваког појединачног вида штете, а што се истовремено односи и на износ изгубљене добити. Поменути укидним решењем Врховног касационог суда исказан је став да у радњи туженог постоји релевантан основ његове одговорности, штетња радња, али не и о којим видовима штете се ради. Стога нижестепени судови морају образложити узрочно-последичну везу код сваког вида досуђене штете. Мора се јасно и са сигурношћу утврдити да је захтевани вид штете последица неправилног (незаконитог) рада органа. То се пре свега огледа у истицању разлике између идејног и главног пројекта, која је констатована дописом туженог бр. 151.2-1637/05 од 20.06.2006. године да се радови главног пројекта не могу подвести под одредбу члана 97. тада важећег закона јер се не ради о адаптацији тог дела објекта већ потпуној реконструкцији. Затим из списка предмета, уписа у јавне књиге, произлази да је наведени простор заједничка својина (јавна својина, својина тужиоца, својина власника стамбеног простора) па је изостало утврђење да ли су у конкретном случају биле потребне сагласности и осталих сувласника – заједничара на наведеном простору за радове из главног пројекта, обзиром да се током поступка инсистира само на туженом и Југословенској кинотеци, а уколико јесте, како је то тужиоцу могло остати непознато. Није разјашњено ни у којој фази поступка је тужилац наведене сагласности требао да прибави, па самим тим да ли је својим радњама чињењем, односно нечињењем проузроковао штету по овом основу.

На име трошкова изазваних одлагањем почетка радова – набавке опреме и материјала за период плаћања до 14.11.2012. године тужиоцу је досуђен износ од 1.445.076,65 динара, што представља 50% од изведених радова на објекту и набавке материјала и опреме при чему је проценат од 50% одређен паушално уз мишљење вештака да је то штета коју трпи тужилац. Као радови који су изведени и материјал који је набављен за извођење радова набројани су и поправка лифта израда димњака, глетовање и кречење зидова, израда подстанице, демонтажа старих веза, поправка веза и уградња нових вентила на радијаторима, прегледи и поправка крова, поправка зидова и кречење зидова и др. У односу на наведено

пропуштено је да се утврди који радови су трошкови текућег одржавања намењени одржавању функционалности објекта да би се спречила оштећења која настају уобичајеном употребом ствари и да би зграда задржала задовољавајући ниво употребљивости. Није разјашњено који радови представљају уобичајену замену потрошног материјала, редовно сервисирање уређаја и због чега наведени радови представљају стварну штету.

Паушални наводи нижестепених судова односе се и на досуђену накнаду штете по основу решења о кажњавању. Нижестепени судови су прихватили налаз вештака о извршеним плаћањима казни без оцене садржине решења о кажњавању, за који прекршај је одређена казна, а самим тим остала је неутврђена и квалификација дела, односно радња која је предузета, или која није предузета од стране тужиоца што је за последицу имало кажњавање истог. Стога, узрочно-последична веза између штете досуђене по овом основу и радњи туженог није утврђена.

Постојање животног догађаја и штете, не исцрпљује обавезу доказивања узрочне везе између истог и захтеване штете, стога се мора јасно утврдити каква је узрочна веза непоступања органа туженог у односу на трошкове главног пројекта, издатака који се захтевају по основу одржавања објекта, али и решења о кажњавању. Дакле, мора бити утврђено да је неправилан, односно незаконит рад органа туженог искључиви и одлучујући узрок због чега су ти издаци плаћени.

Предмет тужбеног захтева је и накнада штете у виду измакле користи. Према члану 189. став 3. ЗОО 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 оставрење спречено штетниковом радњом или пропуштањем. Измакла корист је правни институт који се заснива на доказаним чињеницама. На обим и висину штете утичу објективне околности на основу којих је штета причињена у сваком конкретном случају. За разлику од измакле користи, пројекција прихода је економска категорија која нема правну тежину (служи као полазна тачка за планирање под претпостављеним околностима). Циљ накнаде штете по основу измакле користи је добитак који би оштећени основано остварио према свом уобичајеном начину живота и рада, а у конкретном случају пословања, на које околности се указује овим решењем. Такође чланом 192. став 1. ЗОО прописано је да штетник који је допринео да штета настане или да буде већа него што би иначе била има право само на сразмерно смањену накнаду.

Полазна основа за утврђивање добити приликом вештачења била је Студија изводљивости и Извештај о ревизији студије изводљивости, који документи су представљали основ за одлуку тужиоца, као купца субјекта приватизације, да након приватизације 2002. године, приступи реконструкцији, надоградњи и адаптацији Хотела. Налаз вештака који су нижестепени судови прихватили, заснива се на претпостављеним пројекцијама прихода који су засновани на планираним – претпостављеним критеријумима, односно

пројекцијама почев од датума почетка радова и окончања истих, затим претпостављане категоризације хотела, попуњености смештајних капацитета, кредитне способности као и претпостављене, стабилне финансијске ситуације тужиоца. Овакав методолошки приступ обрачуна висине накнаде измакле користи није у складу са горе наведеном законском одредбом која регулише измаклу корист, при чему је за разлику од измакле користи, пројекција прихода економска категорија која нема правну тежину.

Основни предуслов за доградњу и реконструкцију хотела, а потом и за реализацију права на изгубљену корист је постојање новчаних средстава за доградњу и реконструкцију хотела на страни тужиоца. Из налаза вештака произлази да према Студији изводљивости планирана реконструкција и надоградња треба да се финансира делимично из сопствених средстава, а делимично из кредита. Суд ово прихвата без утврђивања ликвидности тужиоца и његове кредитне способности, немајући у виду вредност хипотека које су уписане на имовини тужиоца. Нижестепени судови утврђују вредност хипотека које су уписане на имовини тужиоца, на хотелу „Унион“, које су дате ради обезбеђења потраживања поверилаца тужиоца, али и потраживања према трећим лицима. Доказ кредитне способности тужиоца, није и не може бити допис било које банке из 2013. године, нити разговори са представницима банака којим се обећава кредитирање, без утврђивања задужености и ликвидности тужиоца у означеном периоду – односно кредитне способности. Међутим, ове доказе нижестепени судови не цене нити утврђују однос дуга и имовине за спорни период, односно коефицијент задужености тужиоца.

Затим, налазом вештака полази се од претпоставке да је хотел био категорисан са 4 звездице, а из дописа Министарства економије и регионалног развоја бр. 7-00-00053/2012-18 од 20.06.2012. године и решења о одобрењу за изградњу IX-04 бр. 351-367/04 од 10.06.2004. године произилази да хотел нема прописани минимум површине за хотел са 4 звездице. Полазећи од категоризације која се заснива на претпоставци, а не на извесној чињеници даље се утврђују сви остали елементи који су коришћени за обрачун: цена смештаја, попуњеност смештајних капацитета и свих осталих елемената заснованих на Студији изводљивости и планираној пројекцији остваривања прихода од закупа пословног простора и конгресне сале, пројектованог прихода од ресторана и прихода од казина. Смештајна попуњеност капацитета цењена је према попуњености упоредних хотела категорисаних са 4 звездице, који не могу бити упоредни с обзиром на горе наведено.

Полазећи од претпостављене категоризације хотела у односу на постојећу, вештаци изгубљену корист обрачунавају у односу на друге хотеле са 4 звездице, почев од процента попуњености смештајних капацитета, цене смештаја као и претпоставке да хотел не би кредитирао своје госте, наводећи да поједини елементи за обрачун нису били јавно доступни, што је неприхватљиво, обзиром да Туристичка организација Београд редовно објављује податке о туристичком

промету као и Пословно удружење хотелијера ресторатера Србије (ХОРЕС) који имају и своје интерне базе и анализе попуњености смештајних капацитета по категоријама хотела. Нејасно је да ли је проценат попуњености смештајних капацитета тужиоца утврђиван применом процента попуњености који су остварили у посматраном периоду упоредни хотели, или пак прерасподелом већ остварених ноћења, што би иначе било правилно, чиме би се укупан проценат попуњености смештајних капацитета смањило, а тиме и проценат попуњености пројектованог смештајног капацитета тужиоца. На бази пројектованог процента искоришћености капацитета и на бази пројектованих цена ноћења у хотелима са 4 звезде ниже степени судови утврђују пројекцију прихода за период 2007-2012. година. Обрачун заснован на претпостављеним критеријумима из Студије изводљивости не може се прихватити као правилан начин обрачуна за утврђивање измакле користи. Планирани и пројектовани приходи нису и не могу бити измакла корист. Измакла корист се доказује на начин како је то предвиђено цитираним чланом 189. став 3. ЗОО. Стога, између планираног прихода, односно планираног добити и измакле користи не може се поставити знак једнакости.

Поред прихода по основу смештајних капацитета, пројектују се и други очекивани приходи по основу прихода од ресторана и конгресне сале, казина и закупа локала. Нижестепени судови прихватају без било какве анализе и образложења и овај пројектовани – претпостављени приход, не ценећи реалне показатеље, који налазом вештака нису ни посебно разјашњени.

Конкурентност реновираног објекта и погодности које се пројектују и планирају заснивају се између осталог и на паркинг простору (гаражном простору) који би тужилац обезбедио куповином 700м², а за шта није достављен ни један доказ од кога, односно ко су ти субјекти који имају на тржишту наведени простор, имајући у виду и локацију хотела на коју се вештаци позивају, а ниже степени судови прихватају без било каквог образложења и без утврђивања извора финансирања.

Одузимањем од укупних прихода, утврђених наведеном методологијом, пројектованих расхода, на име измакле користи утврђује се износ од 7.670.407,00 евра који је планирана (пројектована добит), што ниже степени судови прихватају као измаклу корист, супротно горе изнетом становишту суда да планирана – пројектована добит није измакла корист. Овај износ увећан је за 386.306,00 евра на име пословног губитка који је хотел остварио у пословању у наведеном периоду.

Пословни губитак је економско – књиговодствена категорија и није извор облигације у правном смислу. Исказивањем пословног губитка описује се негативно стање капитала, то није правни акт којим се ствара облигационо правни однос између странака, па као такав није могао бити исказан као обавеза туженог и урачунат у висину измакле користи.

Како за правилну примену материјалног права нису расправљене све правно релевантне чињенице иста је морала бити укинута, а на основу члана 416. став 2. ЗПП, па је одлучено као у ставу 3. изреке.

У поновном поступку првостепени суд ће на основу доказаних, а не, пројектованих претпоставки утврдити чињенице битне за утврђење обима и висине штете, напред указаних ценећи и допринос тужиоца непримереном трајању управног поступка уз утврђење у којој фази поступка је тужилац био у обавези да прибави сагласности сувласника-заједничара на подрумском простору, а затим и изворе финансирања реконструкције хотела, озбиром на ликвидност и кредитну способност тужиоца. Приликом процене упоредни хотели могу бити само они који по својој категоризацији одговарају стварној категорији хотела „Унион“, а попуњеност смештајних капацитета утврдити прерасподелом већ остварених ноћења у посматраном периоду уз прибављање података од институција и организација које тим подацима располажу у својим јавним и интерним базама. Конкурентност хотела с обзиром на пројектована гаражна места ценити уз претходно утврђивање извора финансирања, стања на тржишту и могућност изнајмавања простора имајући у виду локацију хотела, уз разјашњење на којим околностима и реалним чињеницама се заснивају приходи од закупа пословног простора, прихода ресторана и казина, као и закупа конгресне сале, те правилном применом материјалног права донети нову одлуку о основаности тужбеног захтева у укидајућем делу.

У поновном поступку одлучиће се и о трошковима поступка.

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

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