



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Прев 835/2024  
09.05.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ТП „Александар МН“ доо Београд, кога заступа пуномоћник Владимир Јукић, адвокат из ..., против туженог Привредног друштво за пословне услуге „Mercator-S“ доо Београд, кога заступа пуномоћник Александар Петровић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 321/23 од 21.03.2024. године, у седници већа одржаној 09.05.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**І УСВАЈА СЕ** ревизија туженог и **ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 321/23 од 21.03.2024. године у ставу II и III изреке и **ПРЕСУЂУЈЕ:**

**ОДБИЈА СЕ** жалба тужиоца, изјављена против пресуде Привредног суда у Београду П 1947/19 од 13.09.2022. године, у делу става I изреке, у коме је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му плати износ од 1.126.031,00 динара са законском затезном каматом од 05.04.2019. године до исплате и у ставу II изреке, као неоснована.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**II ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац да туженом накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 18.000,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писаног отправака пресуде.

## Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 1947/2019 од 13.09.2022. године, у ставу I изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му плати укупан износ од 15.513.355,70 динара са законском затезном каматом од 05.04.2019. године као неоснован. У ставу II тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 606.833,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 321/23 од 21.03.2024. године, у ставу I изреке, делимично је одбијена жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 1947/19 од 13.09.2022. године у делу става I изреке, у коме је одбијен захтев тужиоца да се обавезе тужени да му плати износ од 14.387.324,70

динара са законском затезном каматом од 05.04.2019. године. У ставу II преиначена је првостепена пресуда Привредног суда у Београду у делу става I и у ставу II изреке, тако што је обавезан тужени да тужиоцу плати износ од 1.126.031,00 динара са законском затезном каматом од 05.04.2019. године до исплате и тужилац обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 485.827,77 динара. У ставу III изреке тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове другостепеног парничног поступка у износу од 41.905,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде у преиначеном делу, у ставу II и III изреке, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП, учињене у поступку пред другостепеним судом, погрешне примене материјалног права и свих других законских разлога.

Испитујући другостепену пресуду у побијаном делу, у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези одредбе члана 8. ЗПП, на коју се указује ревизијом туженог, с обзиром да се оцена доказа врши у поступку пред првостепеним, а не пред другостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су водиле преговоре у вези са закључењем уговора о закупу пословног простора површине 521 м<sup>2</sup>, у Београду. Тужени је Одлуком од 04.03.2016. године одобрио инвестицијско улагање пројекта, односно отварање нове пословне јединице – малопродаја „IDEA“ са ценом закупа у износу од 10 евра по м<sup>2</sup>. Након што је тужени донео наведену Одлуку, тужилац и тужени су ступили у преговоре у вези са закључењем уговора о закупу почевши од марта 2016. године. Тужилац је туженом доставио три предлога нацрта уговора о закупу, дана 14.07.2016. године, 27.09.2016. године и 28.10.2016. године. Тужени је прву верзију нацрта уговора о закупу доставио тужиоцу 21.09.2016. године, а другу, финалну 17.11.2016. године. У нацрту уговора о закупу, предложеном од стране тужиоца, констатовано је да су предмет закупа 4 посебна дела, односно 4 простора корисних површина 137 м<sup>2</sup>, 23 м<sup>2</sup>, 21 м<sup>2</sup> и гараже у првом сутерену корисне површине 319 м<sup>2</sup>. У предлогу финалне верзије уговора о закупу, сачињеној од стране туженог, утврђено је да се измене огледају у преамбули уговора тако што је за потребе заснивања уговорног односа закуподавац доставио закупцу на увид документацију, између осталог и ЛН број ... КО ... . У тачки 2. тачка 6. уговора, предложеног од стране туженог, прецртана је одредба да су уговорне стране сагласне да у случају да надлежни орган донесе негативно – одбијајуће решење по питању адаптације предметног простора, купац се обавезује да закуподавцу надокнади штету за довођење предметне непокретности у стање које одговара захтевима закупца и штету у виду изгубљене добити коју би закуподавац остварио да је предметну непокретност дао у закуп другом закупцу.

Када су отпочели преговори између парничних странака, тужени је доставио тужиоцу листу документације коју је потребно да прибави, између осталог и Лист непокретности за предметни пословни простор, као и повећање снаге, односно напона струје у објекту, што је требало да буде учињено након потписивања уговора, а пре примопредаје објекта. Тужиоцу је у јулу 2016. године решењем ЕПС дистрибуције од 27.07.2016. године одобрено прикључење струје у наведеном објекту уз повећање снаге и обрачунати су му трошкови прикључка у укупном износу од 1.126.031,00 динара.

Тужилац је трошкове прикључења платио дана 22.08.2016. године. Тужилац је у јулу доставио туженом прибављену докуменатацију на увид, уз напомену да нема оригинал власнички лист из катастра непокретности, а у прилогу тог мејла је туженом доставио и први предлог нацрта уговора о закупу. Тужени је 21.09.2016. године проследио свој предлог уговора о закупу, уз напомену да се након потписивања уговора ради пројекат издавања грађевинске дозволе и да ће се примопредаја објекта извршити након добијања грађевинске дозволе и извршеног појачања струје. Тужилац је потом 27.09.2016. године доставио туженом свој предлог уговора о закупу са одређеним корекцијама и последњу кориговану верзију 28.10.2016. године, уз позив туженом да се приступи потписивању уговора. Тужени је 17.11.2016. године проследио тужиоцу своју финалну верзију уговора, на шта је тужилац дана 18.11.2016. године у свом мејлу обавестио туженог да је сагласан са изменама у уговору. Тужени је тужиоца дописом упућеним преко правне службе дана 01.12.2016. године обавестио да простор мора да укњижи као јединствени локал. Тужилац је у наведеном периоду трајања преговора пролонгирао достављање листа непокретности, који је коначно доставио туженом 20.12.2016. године, са молбом да се приступи потписивању уговора до 30.12.2016. године. Тужилац је потом упутио туженом опомену пред утужење 16.01.2017. године, у којој је одредио рок од три дана за изјашњење да ли ће се приступити потписивању уговора о закупу. Тужени се изјаснио на наведену опомену, указујући тужиоцу да је потребно да се изврши пренамена простора и спајање локала у једну целину и довођење простора у правно-техничку исправност, што је тужилац одбио и предложио да тужени сам изврши пренамену простора о трошку тужиоца или да тужиоцу надокнади штету у виду изгубљене добити од осам месечних закупнина и штету коју је тужилац претрпео прибављајући елаборат противпожарне заштите и повећања снаге струје. Тужени се својим дописом од 05.04.2017. године изјаснио да није у могућности да сам изврши пренамену простора и да је средства за уређење тог простора преусмерио на друге пројекте, чиме је прекинуо преговоре.

На темељу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је извео закључак да је тужени савесно водио преговоре, у намери да закључи уговор о закупу са тужиоцем, али да је од закључења тог уговора одустао из оправданог разлога. Тај разлог се по становишту првостепеног суда огледа у томе што је тужени након достављања Извода из катастра непокретности од стране тужиоца утврдио да је неопходно извршити пренамену простора за обављање трговинске делатности у истом, на шта тужилац није пристао, као и из разлога што није постигнута сагласност у вези са временским трајањем уговора и одговорности за ризик од евентуалне неуспеле или предуге процедуре пренамене. Првостепени суд такође налази да је тужилац трошкове прикључења струје и повећања њеног напона учинио у тренутку када није имао поуздану потврду од стране туженог да ће уговор бити закључен па су ти трошкови учињени на сопствени ризик, као припремна радња за закључење уговора, услед чега тужилац нема право на накнаду истих.

Другостепени суд налази да је првостепени суд из утврђених чињеница извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је заснована одлука о одбијању тужбеног захтева за накнаду стварне штете, на име трошкова за прикључење струје. Другостепени суд налази да се тужени сагласио са верзијом нацрта уговора тужиоца, у којој је било наведено да се у закуп издаје пословни простор који се састоји од четири посебне целине, три пословна простора и гараже од 319 м<sup>2</sup>. Стога се, по становишту другостепеног суда, не може закључити да је био савестан у вођењу преговора и да није одговоран за штету коју је тужилац претрпео у виду учињених трошкова за прикључење струје. Образлаже да је тужилац наведене трошкове прикључка струје учинио у време када је имао потврду од стране туженог да ће уговор

бити закључен и то као измену коју је тужени тражио као услов за закључење уговора о закупу, па стога постоји узрочна веза између радњи туженог и умањења имовине тужиоца. Из наведених разлога, другостепени суд је у означеном делу преиначио првостепену пресуду и обавезао туженог да тужиоцу накнади стварну штету у износу од 1.126.031,00 динара са припадајућом законском затезном каматом.

Врховни суд налази да је другостепена одлука донета погрешном применом материјалног права на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, те да је правилна одлука првостепеног суда којом је одбијен тужбени захтев тужиоца за накнаду стварне штете по основу прикључка струје као неоснован.

Тужилац свој захтев за накнаду штете, и то по основу измакле добити и стварне штете, заснива на тврдњи да је тужени водио преговоре о закључењу уговора о закупу без намере да закључи уговор, односно да је од те намере одустао без основаног разлога. Тужбени захтев за накнаду штете по основу измакле добити правноснажно је одбијен и другостепена пресуда у том делу није предмет одлучивања у ревизијском поступку. Предмет одлучивања по ревизији је накнада стварне штете по основу учињених трошкова прикључка струје у износу од 1.126.031,00 динара, које је тужилац сносио у току вођења преговора о закључењу уговора о закупу. Преговори за закључење уговора нису обавезујући и свака страна их може прекинути кад год хоће, сагласно одредби члана 30. став 1. ЗОО. Стога, у току вођења преговора не постоји обавеза потенцијалних уговорних страна да закључе уговор. У тој фази потенцијалне уговорне стране разматрају све битне елементе уговора чијем закључењу треба да приступе и покушавају да постигну сагласност око истих. Уговор је закључен када се уговорне стране сагласе о битним састојцима уговора, како то предвиђа одредба члана 26. ЗОО. У одсуству сагласности о битним елементима уговора, не може настати ни уговор. Управо из тог разлога постоји могућност да свака страна прекине преговоре кад год хоће, без сношења било каквих последица због тога. Према изричитој одредби члана 30. став 4. ЗОО, свака страна сноси своје трошкове око припрема за закључење уговора, а заједничке трошкове сnose на једнаке делове, осим ако се друкчије не споразумеју. Дакле, у вођењу преговора будуће уговорне стране имају велику слободу, нису условљене закључењем уговора, нити постоји временско ограничење трајања преговора, а трошкове око припрема за закључење уговора сноси свако за себе. Стога се право на накнаду штете јавља само изузетно, када је једна уговорна страна поступала противно начелу савесности и поштења, забрани проузроковања штете и примени добрих пословних обичаја.

У току поступка је неспорно утврђено да је тужени имао намеру да са тужиоцем закључи уговор о закупу, односно да није водио преговоре без намере закључења уговора. Парничне странке су размењивале своје верзије нацрта уговора о закупу, износиле примедбе и корекције, прикупљале потребну документацију, односно тужилац је прикупљао, а тужени разматрао и то све у периоду од марта 2016. године до априла 2017. године. Стога је извесно да је код туженог постојала намера за закључење уговора, манифестована кроз све радње које је тужени предузео у том смеру, па тужилац не може по том основу потраживати накнаду штете од туженог. Спорно је међутим било да ли је тужени одустао од намере да закључи уговор о закупу са тужиоцем без основаног разлога или је за то имао оправдан разлог. Првостепени суд налази да је тужилац имао оправдан разлог јер му је за обављање малопродајне делатности био потребан јединствен простор, а тужилац је одбио да изврши пренамену простора и споји четири посебна дела у јединствени локал. Као додатни разлог првостепени суд наводи и да није постигнута сагласност тужиоца и туженог око временског трајања уговора и одговорности за ризик од евентуалне неуспеле и предуге процедуре пренамене. Другостепени суд пак у наведеном не види оправдан разлог за

одустанак од уговора. Сматра да је тужени од новембра 2016. године, када је мејлом потврдио да је сагласан са предложеним текстом уговора од стране тужиоца, био упознат са тим да се пословни простор који се издаје у закуп састоји од четири посебне целине, три пословна простора и гараже од 319 м<sup>2</sup>. Стога закључује да је туженом било познато да тај простор не представља јединствену целину и да у њему не може обављати малопродајну делатност, па је одустанком од закључења уговора из тог разлога скривио штету коју је тужилац претрпео плаћањем трошкова прикључења струје у објекту. Нетачан је навод другостепеног суда да је тужени мејлом од 18.11.2016. године потврдио да је сагласан са нацртом уговора предложеним од стране тужиоца, на шта се основано указује ревизијом туженог. Мејл од 18.11.2016. године је мејл који је тужилац упутио туженом и у ком тужилац наводи да је сагласан са изменама у уговору који је учинио тужени. Дакле, обрнуто. Међутим, тачно је да је тужени, и пре достављања Листа непокретности, знао да се наведена непокретност као предмет закупа састоји од четири посебне целине. То је, према утврђеном чињеничном стању, било наведено још у првој верзији нацрта уговора о закупу, предложеној од стране тужиоца, од 14.07.2016. године. У том нацрту уговора о закупу наведено је да се пословни простор састоји из три посебна дела – објеката корисне површине 137 м<sup>2</sup>, 23 м<sup>2</sup> и 21 м<sup>2</sup> и гараже у првом сутерену као посебног дела површине 319 м<sup>2</sup>. То међутим није био једини разлог за одустанак туженог од закључења уговора са тужиоцем. Та проблематика је била решавана у току трајања преговора парничних странака, при чему је тужени у том смислу упутио и изричит захтев тужиоцу, најкасније 01.12.2016. године, да тужилац мора простор да укњижи као јединствени локал. Након што му је тужилац доставио Лист непокретности дана 20.12.2016. године, тужени се и дефинитивно уверио да простор није укњижен као јединствени локал па је тужени упутио захтев тужиоцу да се изврши пренамена простора и спајање локала у једну целину, те довођење простора у правно-техничку исправност. Тужилац на то није пристао, нити је пристао да се примопредаја изврши након добијања грађевинске дозволе. Осим тога, парничне странке нису могле да се сагласе ни око временског трајања уговора и одговорности за ризик од неуспеле или предуге процедуре пренамене, као и у погледу услова за раскид уговора. То су све разлози који су определили туженог да у свом допису од 05.04.2017. године, упућеном тужиоцу, прекине преговоре у вези са закључењем уговора о закупу наводећи да верзија уговора коју предлаже тужилац и услови под којима тужилац предлаже закључење уговора не одговарају његовим пословним интересима. Из свега реченог следи да тужени није одустао од закључења уговора без основаног разлога, већ да је за то имао разлоге опредељене својим финансијским, пословним и економским интересима. Следи да је погрешан закључак другостепеног суда да постоји узрочна веза између радњи туженог и штете коју је тужилац претрпео.

Основано се ревизијом туженог указује да је другостепени суд у том делу погрешно закључио да је тужилац трошкове прикључка струје учинио у време када је имао потврду од стране туженог да ће уговор бити закључен. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужиоцу решењем ЕПС Дистрибуције од 27.07.2016. године одобрено прикључење струје уз повећање снаге, а да је утврђену обавезу по том основу измирио 22.08.2016. године. Тужилац у том тренутку, у јулу 2016. године, није имао потврду туженог да ће уговор бити закључен. Напротив, парничне странке су почев од јула месеца 2016. године тек почеле да размењују нацрте уговора о закупу и да дискутују о свим битним елементима уговора, при чему је финална верзија уговора коју је тужени упутио тужиоцу била у новембру те године. Стога су то трошкови које је тужилац учинио око припрема за закључење уговора, а које је, сагласно одредби члана 30. став 4. ЗОО, дужан да сам сноси.

Из наведених разлога Врховни суд је применом одредбе члана 416. став 1. ЗПП преиначио другостепену пресуду тако што је одбио као неосновану жалбу тужиоца у делу захтева за накнаду стварне штете у износу од 1.126.031,00 динара и потврдио првостепену одлуку у том делу, као и у делу одлуке о трошковима поступка, која је донета правилном применом одредбе члана 153. став 1. ЗПП.

У складу са изнетим одлучено је као у ставу првом изреке.

Како је тужени успео у поступку по ревизији, досуђени су му трошкови за састав ревизије у износу од 18.000,00 динара, у складу са важећом АТ, па је донета одлука као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић