



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
7 Пж 1887/19
20.05.2020. године
Београд

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Татјане Ђурице, председника већа, судије Слободанке Виденовић и судије Јасминке Обућине, чланова већа, у правној ствари тужиоца - противтуженог 1. РЕПУБЛИКА СРБИЈА - ДИРЕКЦИЈА ЗА ИМОВИНУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, 2. ЈП ПОСЛОВНИ ПРОСТОР НОВИ САД - у ликвидацији и 3. ГРАД НОВИ САД, које заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, против туженог - противтужиоца ДОО ГАРДИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ, УРБАНИСТИЧКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ДИЗАЈН НОВИ САД, кога заступа Жељко Маровић адвокат из Новог Сада, ради накнаде штете, вредност предмета спора по тужби: 276.583,580,23 динара, а по противтужби: 7.766.956,36 динара, одлучујући о жалби туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Новом Саду 1 П 1194/2016 од 21.01.2019. године, на седници већа одржаној дана 20.05.2020. године донео је следеће

РЕШЕЊЕ

ОДБАДУЈЕ СЕ жалба туженог изјављена против одлуке из става II, IV, V и VI Пресуде Привредног суда у Новом Саду 1 П 1194/2016 од 21.01.2019. године.

УКИДА СЕ пресуда Привредног суда у Новом Саду П 1194/2016 од 21.01.2019. године у ставу I, III, VII, VIII, и IX и у овом делу спис враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Изрека побијане пресуде гласи:

„**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да исплати тужиоцима - противтуженима 1., 2. и 3. реда износ од: 128.414.010,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.05.2018. године па до коначне исплате, као и обрачунату законску затезну камату у износу од 55.884.166,55 динара, а све у року од 8 дана под претњом извршења.

ОДБИЈА СЕ део тужбеног захтева тужилаца за износ од 139.746.850,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.05.2018. године па до коначне исплате, као и обрачунату законску затезну камату у износу од 60.816.076,33 динара, као неоснован.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцима на име изгубљених закупнина за пословни простор на адреси у Новом Саду Максима Горког 14 исплати износ од 31.597.359,93 динара са законском затезном каматом почев од 26.11.2014. године па до коначне исплате, а све у року од 8 дана под претњом извршења.

ОДБИЈА СЕ део тужбеног захтева тужилаца где су тражили да тужени исплати тужиоцима на име изгубљених закупнина износ од 14.093.562,72 динара са законском затезном каматом почев од 26.11.2014. године па до коначне исплате, као неоснован.

ОДБАЦУЈЕ СЕ део тужбеног захтева тужилаца, који су они означили као евентуални, а којим су они тражили исплату износа од 128.414.010,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.05.2018. године до исплате, као и обрачунату законску затезну камату у износу од 55.884.166,55 динара.

ОДБАЦУЈЕ СЕ део тужбеног захтева тужилаца којим су тражили да им тужени на име изгубљених закупнина исплати износ од 45.690.922,65 динара са законском затезном каматом почев од 26.11.2014. године до исплате.

ОДБИЈА СЕ противтужбени захтев туженог - противтужиоца који гласи: „Обавезују се тужиоци - противтужени да туженом - противтужиоцу надокнаде проузроковану штету на име уложених новчаних средстава за прибављање грађевинске документације, рушење објекта и друге радње предузете на изградњи објекта у износу од 7.766.956,36 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате“, као неоснован.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу - противтуженом 1. реда исплати трошкове парничног поступка у износу од 432.140,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности ове пресуде до исплате, у року од 8 дана под претњом принудног извршења.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу - противтуженом 2. и 3. реда исплати трошкове парничног поступка у износу од 806.654,42 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности ове пресуде до исплате, у року од 8 дана под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде благовремену жалбу подноси тужени - противтужилац побијајући је из свих законом предвиђених разлога. У образложењу жалбе истиче да првостепени суд није оценио све доказе а да је пресуда захваћена повредом из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку. Наиме, како се даље у жалби истиче, у побијаној пресуди првостепени суд је навео да тужилац није доказао чињенице и околности због којих није могао отпочети радове као што су неизмештање вреловодне мреже које је требало да учини ЈП „Новосадске топлане“ али да не образлаже на основу чега је дошао до таквог закључка. Затим истиче да суд није одлучио о истакнутом приговору недостатка активне легитимације на страни тужилаца већ да је само навео да је тужени овај приговор истакао. Истиче да тужилац првог реда није активно легитимисан будући да се парцела и зграда на предметној парцели бр. 814 КО Нови Сад налазе у јавној својини Града Новог Сада, да тужилац другог реда нема активну легитимацију зато што су је поверен на управљање пословни простор којим располаже Град Нови Сад, па и он не полаже никаква права на истом, док тужилац трећег рада нема активну легитимацију зато што у изградњу објекта није улагао било каква новчана средства. Истиче да суд није дао јасне разлоге зашто је сматрао да противтужбени захтев није основан нарочито јер су разлози дати у том делу супротни изведеним доказима. Даље се истиче да је чињенично стање погрешно утврђено јер је суд пропустио да утврди да ЈК „Новосадске топлане“ нису изместиле трасу вреловодне мреже због чега тужени-противтужилац није могао да приступи извођењу припремних радова, затим да је поднео Заводу за изградњу захтев ради обрачуна накнаде за изградњу новог објекта али да исти није добио, као што је пропустио и да утврди да се након закључења уговора о изградњи исказала разлика у квадратури предметног објекта између квадратуре која је предвиђена уговором о заједничкој изградњи и оне предвиђене главним архитектонским пројектом за који је било потребно закључити анекс уговора о изградњи а управо је закључење анекса одбио да закључи тужилац трећег реда. Истиче да је прибавио решење о рушењу постојећег објекта и порушио исти, прибавио локацијску дозволу за изградњу, грађевинску дозволу за извођење припремних радова, те да је о насталим проблемима редовно обавештавао тужиоце али да су они одбили да предузму било какве радње на

превазилажењу проблема. Дакле, изградња објекта је спречена објективним околностима на које он није могао да утиче. Даље истиче да су уговори о закупу на основу којих је усвојен део тужбеног захтева на име накнаде штете по основу изгубљених закупнина истекли пар година пре закључења уговора о изградњи те да нису обнављани. Сматра да је суд погрешно применио одредбе члана 132. став 1., члана 262., 263. и 266. став 1. Закона о облигационим односима те да је нејасно на основу којих разлога је сматрао да захтев противтужбе није основан. Оспорава одлуку о трошковима поступка па у смислу образложених жалбених навода предлаже да се жалба преиначи.

Одговор на жалбу није дат.

Испитујући законитост и правилност побијане пресуде у границама одређеним одредбом члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба жалиоца делом недозвољена а делом основана. Жалилац, наиме, побија пресуду у целини. Према одредби члана 378. став 3. Закона о парничном поступку жалба је недозвољена ако је жалбу изјавило лице које није овлашћено за изјављивање жалбе, ако је жалбу изјавило лице које се одрекло или је повукло жалбу или ако лице које је изјавило жалбу нема правни интерес за изјављивање жалбе. Како жалилац побија пресуду и у делу у коме је тужбени захтев одбијен, па и у делу у коме је тужба делимично одбачена, за шта нема правни интерес будући да је у том делу успео у спору, то другостепени суд закључује да је жалба жалиоца изјављена против одлуке као у ставу II, IV, V и VI изреке побијане пресуде недозвољена. Стога је применом члана 387. став 1. тачка 1. и члана 389. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у првом ставу овог решења.

У преосталом делу побијана пресуда није захваћена апсолутно битном повредом из одредбе члана 374. став 2. тачка 1-3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку а на коју овај суд пази по службеној дужности. Међутим, основано се жалбом жалиоца указује да првостепени суд није дао јасне и потпуне разлоге за своју одлуку а да су дати разлози делом супротни стању у списима. Такође у делу у коме је усвојен делимично тужбени захтев и одбијен противтужбени захтев пресуда је донета уз непотпуно утврђено чињенично стање.

Предмет тужбеног захтева јесте накнада штете због повреде уговорних одредби односно због неиспуњења уговора. Коначно прецизираним тужбеним захтевом, примарним, тужиоци су тражили да се обавезе тужени да им исплати износ од 268.160.860,00 динара са законском затезном каматом у износу од 116.700.242,88 динара и са законском затезном каматом на износ од 268.160.860,00 динара почев од 01.05.2018. године па до исплате а који износ представља „тржишну вредност уговореног а неизграђеног објекта према уговору о заједничкој изградњи“, затим да се обавезе да им на име изгубљених закупнина плати износ од 45.690.922,65 динара са законском затезном каматом од 26.11.2014. године па до исплате као и трошкове поступка. Такође, тужиоци су навели да постављају и евентуални захтев којим су тражили да се обавезе тужени да им исплати износ од 128.414.010,00 динара са законском затезном каматом од 55.884.166,55 динара и законском затезном каматом на износ од 128.414.010,00 динара почев од 01.05.2018. године па до исплате као тржишну вредност објекта који је порушен, као и на име изгубљених закупнина износ од 45.690.922,65 динара са законском затезном каматом од 26.11.2014. године па до исплате и трошкове поступка.

Предмет противтужбеног захтева јесте исплата (враћање) датог по основу уговора који је раскинут, с тим да је свој захтев тужени сматрао захтевом за накнаду штете.

По спроведеном доказном поступку првостепени суд је утврдио да је у листу непокретности број 1 КО Нови Сад II, а према изводу од 10.11.2009. године, била уписана парцела 841 у Новом Саду, Максима Горког 14, у државној својини Републике Србије са правом коришћења Града Новог Сада. Решењем Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности од 12.05.2011. године извршена је деоба парцеле 841 КО Нови Сад II на парцелу бр. 84/1 и бр. 84/2 које су такође биле у државној својини Републике Србије корисника Град Нови Сад. Наведене парцеле су у складу са Законом о јавној својини, конверзијом, прешле у јавну својину Града Новог Сада а како је регистровано у изводу листа непокретности бр. 1 КО Нови Сад II од 23.01.2015. године. Даље је утврђено да је Јавно предузеће ЈП „Пословни простор“ у својој евиденцији на управљању водило седам пословних простора укупне површине 1.359,59 м².

По спроведеном јавном конкурс у директор Јавног предузећа „Пословни простор“ је донео одлуку о избору најповољније понуде којом је ДОО „Гарди“ Нови Сад одређено за суинвеститора за заједничко улагање и рушење старог те пројектовање и изградњу новог пословног објекта у Новом Саду у улици Максима Горког бр. 14, површине 1.728,34 м² новоизграђеног простора. Закључком Скупштине Града Новог Сада бр. 020-135/2012-1 од 30.03.2012. године овлашћен је директор јавног предузећа „Пословни простор“ у Новом Саду да потпише уговор о заједничкој изградњи. Дана 25.05.2012. године закључен је уговор о заједничкој изградњи између Републике Србије, Републичке дирекције за имовину, Града Новог Сада - ЈП „Пословни простор“ као инвеститора и овде туженог као суинвеститора који је оверен пред Основним судом у Новом Саду под Ов.бр. 22401/12. Чланом 1 уговора странке су констатовале да је Влада Републике Србије донела закључак 17.03.2011. године којим је у тачки 1. одлучила да се у својину Републике Србије а за потребе Града Новог Сада прибави непокретност путем изградње пословно-стамбеног објекта укупне површине 6.532,84 м² на кп. број 841 КО Нови Сад II, површине 13 ари и 52 м², уписаној у лн. бр. 1 КО Нови Сад II као јавна својина Града Новог Сада у складу са планом детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду. Истим закључком Влада је одлучила да се право извођења радова из тачке 1. уступи трећем лицу као суинвеститору под условом да на име и за рачун Републике Србије, за потребе Града Новог Сада сопственим средствима обезбеди урбанистичке, планске и пројектне документације, прибави локацијску и грађевинску дозволу за изградњу објекта на предметној локацији и изведе радове на изградњи предметно пословно-стамбеног објекта, те прибави одобрење за употребу. Услов је да најмање 25% нето површине новоизграђеног објекта припадне у својину Републици Србији а преостали део простора извођачу радова односно суинвеститору у изградњи, који сувласнички делови ће се ближе определити уговором. Чланом 1. уговора је констатовано и да је директор ЈП „Пословни простор“ донео одлуку о избору најповољније понуде којом се овде тужени одређује за суинвеститора за заједничко улагање, рушење старих објеката и пројектовање и изградњу новог стамбено-пословног објекта површине 1.728,34 м² новоизграђеног пословног простора. Такође је констатовано да је извршена деоба наведене парцеле 841 КО Нови Сад на парцели 841/1 и 841/2 због усклађивања са планом детаљне регулације, Република Србија је уписана као власник, а Град Нови Сад као корисник постојећих објеката а земљиште уписано као јавна својина Града Новог Сада. Чланом 4. уговора тужени се као суинвеститор обавезао да сопственим средствима прибави сву потребну документацију и одобрење за несметан почетак рушења постојећих објеката и извођење радова на изградњи новог објекта, да о свом трошку обезбеди услове за безбедно рушење постојећих објеката или изврши рушење истих, уклони материјал настао рушењем предметних објеката, финансира изградњу објеката по систему „кључ у руке“, да стамбено-пословни простор и објекат у целини

опреми материјалом са техничким карактеристикама које су саставни део уговора те за новоизграђени објекат обезбеди технички пријем и употребну дозволу. Чланом 7. уговора одређен је рок за прибављање пројектно-техничке документације и рушења постојећег објекта од 6 месеци од дана закључења уговора док је рок за изградњу 24 месеца од дана добијања грађевинске дозволе с тим да исти не може бити дужи од 6 месеци од закључења уговора. Суинвеститор се такође обавезао да до истека наведеног рока изврши све своје обавезе из члана 4. уговора и преда инвеститору у посед најмање 1.728,34 м² нето површине новоизграђених објеката. Чланом 10. уговора суинвеститор је приликом закључења овог уговора као гаранцију за извршење уговорених радова инвеститору положио банкарску гаранцију за добро извршење посла на износ од 4.250.000,00 евра са роком важења 6 месеци од закључења уговора која је безусловна и платива на први позив. Суинвеститор се обавезао да 15 дана пре истека гаранције из става 1. тог члана достави нову банкарску гаранцију за добро извршење посла са износом који се добија тако што се износ од 4.250.000,00 евра умањи за дотадашња улагања суинвеститора у предметни објекат и са роком важења од најмање 6 месеци од дана издавања. Уговорено је да на описан начин суинвеститор доставља нову умањену гаранцију све док суинвеститор не прибави употребну дозволу за објекат и не достави инвеститору. Уколико суинвеститор не достави нову гаранцију или је гаранција издата на износ који је мањи од оног који је прихватљив инвеститору, инвеститор има право да наплати постојећу банкарску гаранцију за добро извршење посла умањену за вредност изведених радова оверених у ситуацијама као и да раскине уговор са суинвеститором. Чланом 11. уговорено је да уколико суинвеститор буде у доцњи више од 100 дана инвеститор може једнострано раскинути овај уговор у складу са чланом 17. уговора. Одредбом наведеног члана стране су се сагласиле да до раскида овог уговора може доћи уколико се било која уговорна страна не буде придржавала уговорених одредби на начин утврђен овим уговором и отказним роком од 30 дана. Суинвеститор се сагласио да у случају једностраног раскида уговора од стране инвеститора због непридржавања уговорених одредби од стране суинвеститора инвеститор може да наплати постојећу банкарску гаранцију за добро извршење посла умањену за вредност изведених радова оверених ситуација.

Међу странкама је сачињен записник о примопредаји објекта на рушење и изградњу новог објекта од 29.05.2012. године. Тужилац трећег реда је предао наведени објекат - пословни простор у улици Максима Горког бр. 14, који се састоји од 7 простора туженом. Утврђено је и да је инострана банка из Лондона дана 02.07.2012. године издала банкарску гаранцију на 4.250.000,00 евра са датумом важења од 02.07.2014. године а да је као корисник гаранције означен ЈП „Пословни простор“ из Новог Сада. Тужилац трећег реда се обратио НБС дана 08.05.2014. године па га је Народна Банка 30.05.2014. године обавестила да према подацима које је добила од банке гаранта, гаранција не представља валидан документ те се по истој не може поступити што је утврђено провером исправности потписа на банкарској гаранцији.

Тужени је исходовао решење којим се одобрава уклањање зграде у Новом Саду у улици Максима Горког бр. 14, чији је саставни део пројекат рушења Е 2356 из јуна 2012. године који је изградио тужени са извештајем о извршеној техничкој контроли који је изграђен од стране Института за безбедност и сигурност на раду. Стога је и закључио уговор са трећим лицем, овде непарничарем, о уклањању пословне зграде на предметној локацији. Градска управа за урбанизам и стамбене послове је 09.10.2012. године издала локацијску дозволу за градњу а 25.10.2012. године и грађевинску дозволу за извођење припремних радова који претходе грађењу објеката. По допису друготужиоца од 16.11.2012. године којим је позвао туженог да га обавести да ли је прибавио сву потребну документацију, обавештењем од 23.11.2012. године тужени је

известно да је прибавио решење о рушењу, локацијску дозволу, грађевинску дозволу за извођење припремних радова, да је поднео захтев за грађевинску дозволу и да је завршен главни архитектонски пројекат те је молио продужење рока ради прибављања пројектно-техничке документације у трајању од 60 дана а све услед непостојања могућности предаје захтева за грађевинску дозволу, јер је мењан број банкарске гаранције, и техничких проблема од стране овлашћених лица за потписивање ЈП „Пословни простор“. У даљем току ствари дана 04.12.2012. године доставио је ЈП „Пословни простор“ потврду о сагласности за главни архитектонско-грађевински објекат издат од стране Завода за урбанизам, а пројекат му је предао 06.12.2012. године. Дописом од 25.01.2013. године захтевао је од Новосадске топлане да измести трасу топловода која пролази кроз предметну парцелу 84/1, али је тим поводом добио одговор да се тим радовима може приступити након окончања грејне сезоне, те да је потребно да ради приступања радовима обезбеди сагласност и дозволе као и да достави урбанистичке услове за предметни објекат, главни агро пројекат као и ситуациони цртеж где се јасно види будући положај подстанице за стамбено-пословни објекат, те да узимајући у обзир наведено датум почетка радова би био јун-јул 2013. године. О томе је тужени обавестио тужиоца другог реда дописом од 31.01.2013. године. Дописом од 24.06.2013. године тужени је доставио тужиоцу предлог Анекса уговора којим се између осталог, предлаже нови рок рока за изградњу тако што би рок био 30 месеци од дана добијања грађевинске дозволе а да не може бити дужи од 36 месеци од дана закључења уговора. Истовремено, анексом је предложено да због отежане финансијске ситуације у којој се тужени налази те поднетог плана реорганизације, главни извођач буде „Галенс инвест“. Суд је такође утврдио и да је одржано неколико састанака али да до закључења уговора није дошло. Даном 21.01.2015. године Република Србија - Републичка дирекција за имовину доставила је туженом изјаву о раскиду уговора са позивом на одредбе члана 124. и 125. Закона о облигационим односима наводећи да банкарска гаранција није исправна и наплатива, те да се уговор сматра раскинутим са даном 25.11.2014. године.

Поводом изјаве о раскиду вођен је спор пред првостепеним судом у коме је донета пресуда П 117/15 од 09.06.2015. године, а исправљена решењем П 117/15 од 24.07.2015. године, којим је утврђено да је уговор о заједничкој изградњи раскинут. Пресуда је постала правноснажна 09.03.2016. године. У поступку по ванредном правном леку тужени није успео.

Тужени је порушио пословну зграду на предметној локацији али изградња предметног пословног објекта није ни започета.

Из налаза и мишљења комисије судских вештака првостепени суд је утврдио да вредност срушеног објекта износи 1.065.405,00 еура односно по средњем курсу на дан 26.11.2014. године 128.414.010,00 динара те да обрачуната камата на наведени износ од 26.11.2014. па до 01.05.2018. године износи 55.884.166,55 динара. Такође, из налаза и мишљења вештака те и допунског налаза утврдио је да висина закупнине пословних простора који су порушени, а по раније закљученим уговорима о закупу, износи 31.597.359,93 динара.

Из тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд закључује да су тужиоци све своје уговорне обавезе испунили а да тужени није испунио све уговорне обавезе из члана 4. и члана 10. уговора односно да није изградио објекат и није тужиоцу другог реда доставио валидну банкарску гаранцију услед чега је уговор и раскинут по самом закону дана 26.11.2014. године што је утврђено правноснажном пресудом Привредног суда у Новом Саду пословни број П 117/2015. Суд даље закључује да тужени изградњу предметног објекта фактички није ни започео, те да није доказао да је код ЈКП „Новосадске топлане“ предузимао активне радње ради исходавања и измештања трасе

вреловодне мреже која се налази на предметној парцели имајући у виду захтеве које му је дописом затражила ЈКП „Новосадска топлана“ односно документацију коју је требало да достави. Такође, суд закључује да тужени није доказао да је поднео Заводу за изградњу града захтев бр. 351-2259/12 упућен Градској управи за урбанизам и стамбене послове као и извод из главног архитектонског пројекта и друге пројекте ради обрачуна накнаде за изградњу новог објекта на који начин би добио податке о обрачуну накнаде за изградњу новог објекта а који су услов за пријаву почетка радова. Није предао ни банкарску гаранцију која је валидна. Стога закључује да је до раскида предметног уговора дошло искључиво његовом кривицом као суинвеститора, да се не ради о објективним околностима због којих није могао да испуни уговор из ког разлога нема право на накнаду штете те је стога одбио противтужбени захтев.

Даље закључује да неиспуњењем уговорних обавеза од стране туженог тужиоци су претрпели штету у смислу одредбе члана 262. став 1. Закона о облигационим односима у смислу обичне штете и измакле користи. Како није дошло до закључења анекса уговора у смислу прецизирања нето површина новоизграђених објеката суд закључује да обичну штету тужилаца представља висина тржишне вредности порушеног објекта а не новоизграђеног па је стога досудио износ од 128.414.010,00 динара са каматом од дана вештачења као и обрачунату камату за период од дана раскида уговора до дана обрачуна у износу од 55.884.166,55 динара све с позивом на одредбу члана 186. Закона о облигационим односима. Када је у питању измакла добит у виду неостварених закупнина првостепени суд наводи да претрпљену штету због неиспуњења уговорне обавезе у виду изградње и предаје објекта представља онај вид измакле користи за коју су тужиоци као повериоци лишени могућности остваривања у случају дужничке доцње, а коју би у редовном току ствари или према посебним околностима свакако остварили, те да стога имају право на накнаду штете у виду измакле користи за период након раскида уговора па до дана вештачења у износу од 31.597.359,93 динара који износ је досуђен такође с позивом на одредбу члана 186. Закона о облигационим односима. За износ преко наведених износа тужбени захтев је одбијен а одбачена је тужба у делу тужбеног захтева који је означен као евентуални будући да се, како првостепени суд наводи ради о једном захтеву.

Међутим предњи закључак суда се за сада не може прихватити као ваљан.

Пре свега Привредни апелациони суд указује да је правилно закључио првостепени суд да се у погледу захтева тужбе не ради о примарном и евентуалном тужбеном захтеву. Да би се радило о таквим захтевима неопходно је да се они међусобно разликују а потраживање различитих новчаних износа, при чему је мањи увек садржан у већем, или истог износа али позивом на различите правне основе, не чини захтеве примарним и евентуалним. У конкретном случају тражи се исплата новца па се дакле ради о једном захтеву и то захтеву за накнаду штете, стварне и изгубљене добити с тим да се иста, како је предложено тужбом обрачунава или према вредности новоизграђеног објекта или према вредности порушеног објекта када је у питању стварна штета, односно огледа се у износу изгубљених закупнина када је у питању изгубљена добит.

Приликом одлучивања о тужбеном захтеву суд је везан чињеничним наводима тужбе али не и правним основом тужбеног захтева.

Правилно је првостепени суд из утврђених чињеница закључио да тужени није испунио своје уговорне обавезе па нити је доставио валидну банкарску гаранцију нити је изградио, па ни отпочео градњу, планираног објекта. Такође, правилно првостепени суд закључује да тужени није доказао постојање објективних околности које би оправдале неизвршење уговора. У том смислу не може се прихватити као основан

жалбени навод да суд није образложио "на основу чега је закључио да тужени није доказао постојање околности због којих није могао отпочети радове". Првостепени суд је на 22. страни јасно образложио да није доказано да је тужени код ЈКП „Новосадске топлане“ предузимао радње ради исходавања измештања топловода односно да је доставио додатну документацију коју је то јавно предузеће затражило дописом а како би се радови извели у јуну-јулу 2013. године због чега и није приступљено извођењу припремних радова. Такође је образложио да није доказао да је Заводу за изградњу доставио потребне документе ради обрачуна накнаде за изградњу објекта. Штавише, другостепени суд указује и да предложени анекс уговора, а који је тужени доставио тужиоцу другог реда указује да су постојали и други разлози и то лоше финансијско стање туженог при чему је он био у обавези да својим средствима финансира градњу. Зато је и предложио да се као главни извођач уведе треће лице.

У складу са начелом из одредбе члана 18. став 1. Закона о облигационим односима према коме су стране у облигационом односу дужне да у извршавању своје обавезе поступа са пажњом која се у правном промету захтева одговарајућој врсти облигационих односа (пажња доброг привредника односно пажња доброг домаћина) и начелом из члана 21. став 1. по коме су дужни да у правном промету поступају у складу са добрим пословним обичајем, тужени је већ приликом закључења уговора морао имати у виду које је све радње потребно предузети ради испуњења својих обавеза, средства потребна за финансирање радова а све како би могао испунити обавезу коју преузима у смислу одредбе члана 262. став 1. Закона о облигационим односима, односно савесно и у свему како она гласи. Чињеница да није предузео све активности како би се омогућило да започне градњу а на то је био обавезан, нити је доставио ваљану банкарску гаранцију, указује да постоји његова одговорност. Стога је у обавези да сагласно одредби члана 132. став 1. и члана 266. став 1. истог прописа накнади оштећенима како обичну штету тако и измаклу корист коју је у време закључења уговора морао предвидети као могућу последицу повреде уговора а с обзиром на чињенице које су му тада биле познате или су му морале бити познате.

Тужиоци су тражили накнаду штете и то обичне штете с тим се висина обрачуна према вредности порушеног објекта или као тржишна вредност неизграђеног објекта односно објекта који је требало да се изгради, као и измаклу добит у виду неубраних закупнина. Првостепени суд досуђује штету у висини тржишне вредности порушеног објекта на дан раскида уговора и у виду неостварених закупнина за период након раскида уговора.

Нетачан је жалбени навод жалиоца да суд није одлучио о истакнутом приговору недостатка активне легитимације, Прво, о приговору недостатка активне легитимације не одлучује се изреком јер од постојања исте зависи одлука о тужбеном захтеву, па када суд нађе да тужилац није активно легитимисан захтев се одбија. Стога, закључак о постојању и непостојању активне, па и пасивне, легитимације представља саставни део образложења. У конкретном случају првостепени суд је дао разлоге због којих сматра да су тужиоци активно легитимисани и то на страни 21. у ставу 2. побијане одлуке.

Међутим, иако је тачан закључак да су сви тужиоци учесници материјалноправног односа из ког је проистекао спор односно да су стране уговорнице и да стога могу бити активно легитимисани за подношење захтева за накнаду штете, првостепени суд не даје разлоге о томе да ли је сваки од тужилаца активно легитимисан да захтева управо онај вид штете који је суд досудио свим тужиоцима солидарним повериоцима. Ово стога што захтев за накнаду штете може тражити само оштећени. Неспорно је да су тужиоци у уговору означени као "инвеститор" а из садржине уговора произилази да су требали стећи (инвеститори) најмање 25,32%

укупне нето површине новоизграђеног објекта. То даље значи да није правилан закључак првостепеног суда да услед одсуства закључења анекса уговора није прецизирана површина коју су требали стећи јер је она очигледно одредива имајући у виду постојање пројекта и уговором предвиђену најмању нето површину која им припада.

Првостепени суд, насупротив напред наведеном о активној легитимацији, досуђује свим тужиоцима накнаду у висини вредности објекта који је порушен, не дајући јасне разлоге у чијој имовини је био тај објекат јер само оно лице у чијој имовини се он налазио би било активно легитимисано да захтева накнаду због његовог уништења. Исто се односи и на накнаду штете по изгубљеној добити на име изосталих закупнина јер такву штету може захтевати само оно лице које је по редовном току ствари ту закупнину и могло остваривати. О томе у првостепеној пресуди нема разлога, на шта се основано жалбом указује.

Надаље неспорно је јер је тако и утврђено правноснажном пресудом, да је дошло до раскида уговора услед неиспуњења од стране туженог. Међутим првостепени суд иако даје образложење које обавезе није испунио наводећи да није изградио објекат нити је дао валидну банкарску гаранцију, досуђује штету коју обрачунава у висини вредности порушеног објекта не дајући разлоге за такав начин обрачуна штете. Ово стога што, према садржини уговора произилази да је уговорна обавеза туженог била, између осталог, и да поруши ранији објекат те да uklони материјал добијен рушењем.

Првостепени суд образлаже да тужиоци нису доказали колико износе коначне нето површине пословних јединица које је био дужан да им преда што је такође супротно стању у списима будући да је уговором предвиђена површина коју треба изградити и стипулисано је да тужиоцима има припасти најмање 25,32% укупне нето површине.

Остало је нејасно, независно од датог образложења, који вид штете првостепени суд суштински досуђује - да ли досуђује накнаду штете због рушења објекта а у висини вредности порушеног објекта те у том делу не цени уговорне обавезе туженог, или досуђује штету која се огледа у изостанку стицања новоизграђених објеката, што је у бити изгубљена корист, с тим да исту обрачунава према вредности порушеног објекта. Ова друга нејасноћа произилази из чињенице да првостепени суд свим тужиоцима досуђује накнаду не водећи рачуна, а како је напред образложено, у чијој имовини је био порушени објекат.

И када је у питању висина штете произилази да првостепени суд није правилно утврдио висину исте будући да сагласно одредби члана 189. став 2. Закона о парничном поступку висина накнаде штете одређује се према ценама у време доношења судске одлуке, изузев случаја кад закон наређује што друго. Првостепени суд је висину одређивао на дан раскида уговора а не према ценама у време доношења одлуке. Будући да се висина утврђује вештачењем а да се вештачење спроводи на главној расправи то синтагма „у време доношења судске одлуке“ подразумева цене које су временски близу времена закључења расправе а свакако се не могу утврђивати према ценама који потиче пре него што је тужба поднета. Надаље, када је у питању камата, управо имајући у виду моменат када се висина накнаде штете утврђује, камата се не може досудити за период пре него што је налазом вештака утврђено. Првостепени суд је поступио супротно наведеном.

Првостепени суд је изгубљену добит досудио тужиоцима и то свим а не само онима који су убирали закупнину, и то за период након раскида уговора о изградњи, дајући за исто нејасне разлоге. Првостепени суд се најпре позива на дужничку доцњу иако се о доцњи свакако не може говорити након што је уговор раскинут. Притом није

дао разлоге о чињеницама које су истакнуте у току поступка од стране туженог а то је да су уговори о закупу, на које се тужиоци позивају, раскинути пре закључења уговора што суштински значи да није дао јасне разлоге да ли се ради о добити која се по редовном току ствари могла очекивати и могла предвидети као последица неиспуњења уговора а све у смислу одредби члана 189. став 3. и 266. став 1. Закона о облигационим односима.

Када је у питању противтужбени захтев Привредни апелациони суд указује да је у противтужби тужени навео да је предузимајући радње у испуњењу обавеза претрпео „материјалну штету“ те да иста представља његов противтужбени захтев. Првостепени суд наводи да је до неиспуњења дошло из разлога на његовој страни те да нема право на накнаду штете. Суд је везан чињеничним наводима тужбе али није везан правним основом тужбеног захтева па ни онда када тужбу у име странке сачини пуномоћник адвокат. Може се прихватити закључак првостепеног суда да тужени нема право на накнаду штете будући да у првостепеном поступку и није утврђено да постоји штетна радња на страни тужилаца нити узрочна веза између такве евентуалне радње и умањења имовине на страни туженог али будући да није везан основом тужбеног захтева првостепени суд је пропустио да цени да ли се захтев туженог да му се врати оно што је дао по основу уговора који је раскинут има свој основ у одредби члана 132. Закона о облигационим односима на коју одредбу се првостепени суд иначе позвао али није применио нити је дао разлоге за исто.

Имајући у виду наведено побијана одлука је морала бити укинута.

У поновном поступку првостепени суд ће имајући у виду одредбе уговора те обавезе које је исти преузео ценити коју штету су тужиоци претрпели, те да ли сваки од тужилаца трпи и стварну штету и изгубљену добит и за то ће дати разлоге. Цениће и то да ли је од утицаја то што је у уговору јасно наведено колика је површина новоизграђеног простора и која је најмања нето површина која припада тужиоцима. Приликом утврђивања висине захтева имаће у виду напред изнето односно да се висина штете утврђује по ценама на дан пресуђења што подразумева период који је близак периоду када је расправа закључена а затим и од када тече период за обрачун камате. У погледу захтева противтужбе а имајући у виду да није везан правним основом већ чињеничним наводима, цениће да ли има места примедби одредбе члана 132. Закона о облигационим односима па ће и у погледу наведеног дати јасне разлоге.

Како је укинута одлука о главној ствари то је морала бити и одлука о трошковима поступка како би се о истој одлучило коначном одлуком.

Следом решеног применом одредбе члана 391. и 392. став 2. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

ТЂ/МС

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Татјана Ђурица, с.р.

За тачност отправка