



Република Србија
Привредни апелациони суд
7 Пж. 9021/13
13.11.2014. године
Београд

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Јасминке Обућине, председника већа, судије Тајјане Ђурице и судије Слободанке Виденовић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „СЕК“ ДОО Београд, ул. Лазаревачка бр. 1, чији су пуномоћници Ђорђе Николић и Даница Милић, адвокати из Београда против туженог „МОДУС“ ДОО Београд, ул. Светогорска бр. 3, чији пуномоћници су Михајло Срдић и Пеђа Марић, адвокати из Београда, ради дуга – вредност предмета спора 10,798,66 EUR, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Крагујевцу 3 П 601/2013 од 24.09.2013. године, у седници већа одржаној дана 13.11.2014. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Привредног суда у Крагујевцу 3 П 601/2013 од 24.09.2013. године у ставу 2. и 3. изреке и предмет у том делу враћа првостепеном суду ради одржавања нове главне расправе.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Крагујевцу 3 П 601/2013 од 24.09.2013. године у ставу 1. изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 2.417,30 EUR, са каматом по Закону о затезној камати почев од 17.06.2013. године, као дана подношења тужбе, до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом 2. изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се тужени обавезе да тужиоцу исплати износ од 8.381,36 EUR са каматом по Закону о затезној камати од 17.06.2013. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. У ставу 3. изреке обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 45.553,72 динара.

Благовременом жалбом тужилац побија наведену пресуду у ставу 2. и 3. изреке из свих законом предвиђених разлога. Наводи да је првостепена пресуда у побијаном делу донета уз битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, јер има недостатке због којих се не може испитати. Истиче да је првостепени суд правилно утврдио да је тужилац раскинуо уговор услед неизвршавања уговорне обавезе од стране туженог и да тужилац који се бави делатношћу издавања пословног простора основано потражује износ од 2.417,30 EUR, у динарској противвредности, на име

накнаде штете коју је тужилац претрпео од 09.05.2013. године (дан иселења туженог из пословног простора) до 07.06.2013. године (дан закључења уговора о закупу са новим закупцем), а да се не може прихватити став првостепеног суда да тужилац не може бити обавезан на исплату накнаде штете у износу од 8.381,36 EUR, коју је тужилац претрпео због неоправданог одустанка туженог од уговора пре истека периода на који је уговор био закључен. Указује да је закључењем уговора са новим закупцем тужилац умањио штету коју у виду измакле добити трпи због превременог раскида уговора кривицом туженог, да је тужилац поступао у складу са одредбом члана 266. став 4 Закона о облигационим односима, а да је тужилац санкционисан што је дао у закуп пословни простор новом закупцу под најбољим могућим комерцијалним условима, у датом тренутку. Такође, указује да се не може прихватити став првостепеног суда да нема основа да се тужени обавезе на исплату накнаде штете од тренутка закључења уговора са новим закупцем, па до момента уласка закупца у закупљени простор, јер је тужилац својом слободном вољом закључио уговор такве садржине са новим закупцем на који тужени није имао никакав утицај. Сматра да су у конкретном случају испуњени сви услови да се тужиоцу досуди накнада штете због повреде уговора и да је првостепени суд погрешно примену одредбу члана 189. и 190. Закона о облигационим односима. Указује да није правилна одлука о трошковима поступка. Предлаже да се првостепена пресуда у ставу 2. и 3. изреке преиначи тако што ће се усвојити тужбени захтев и обавезати тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка или да се иста у побијаном делу укине и предмет врати првостепеном суду на поновно одлучивање. Трошкове другостепеног поступка тражи на име састава жалбе и таксе за жалбу.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба тужиоца основана.

Према стању у списима, тужилац као закуподавац и тужени као закупац закључили су Уговор о закупу број 120 од 24.02.2012. године. Предмет уговора о закупу је пословни простор – локал број 246, површине 105,10 м², који се налази у приземљу ТЦ Плаза у Крагујевцу. Чланом 4 уговора, у вези члан 3 посебних одредби, трајање уговора одређено је на 5 година, од његовог закључења. У члану 5 посебних одредби уговора предвиђена је цена закупнине у износу од 17 EUR по м², односно 1.786,70 EUR месечно, плаћање заједничких трошкова одржавања у износу од 6 EUR по м², односно 630,60 EUR месечно. Према члану 29 уговора предвиђено је да уместо предвиђеног депозита закуподавац може положити безусловну банкарску гаранцију и да иста мора бити на снази у периоду који истиче најраније 90 дана након краја трајања уговора о закупу, да мора бити издата на износ једнак депозиту који је сходно члану 28. став 1. уговора једнак износу три месечне основне ренте + ПДВ и тромесечних заједничких трошкова + ПДВ, а у члану 29.1.4. предвиђено је да је закупац дужан да покаже доказ о прописном обнављању банкарске гаранције са неизмењеним условима најмање 30 дана пре датума истицања банкарске гаранције, а у супротном ће закуподавац имати право да повуче износ банкарске гаранције и задржи тај износ, као депозит. Према члану 29.2. уговора предвиђено је да у случају да закупац не испуни било коју од својих обавеза плаћања по основу уговора закуподавац има право да захтева исплату банкарске гаранције, а у том случају, након обавештења од стране закуподавца, закупац је дужан да положи другу банкарску гаранцију једнаку износу депозита, у року од 15 дана од пријема обавештења од закуподавца, да уколико закупац не изврши ову обавезу на време, закуподавац ће имати право да раскине овај уговор о закупу са моменталним ступањем на правну снагу. У члану

30.1 (поглавље VIII - раскидање) уговора предвиђено да се уговор може раскинути: споразумом међу странкама од датума наведеног у споразуму; на основу узајамног споразума међу странама на дан наведен у том споразуму; на основу ванредног раскида; на основу потпуног и непоправљивог уништења локала. Чланом 30.3.1. (iii) уговора предвиђено је да је у случају раскида овог уговора о закупу, закупца дужан да плати износ једнак основној ренти, додатној ренти и трошковима за услуге од датума престанка важења овог уговора о закупу, тј. трајања уговора о закупу у складу са чланом 4. уговора. Тужилац је на основу наведеног уговора предао туженом предметни пословни простор дана 29.02.2012. године.

Из пословне преписке парничних странака првостепени суд је утврдио да је тужилац обавестио туженог да је сходно члану 29.1.4. уговора о закупу дужан да му достави доказ о прописном обнављању банкарске гаранције са неизмењеним условима најмање 30 дана пре датума истицања банкарске гаранције коју је тужени доставио тужиоцу, а затим да је банкарска гаранција коју је тужени доставио наплаћена и да је тужени у року од 15 дана дужан да достави нову гаранцију. Даље, утврђено је да је тужени доставио тужиоцу захтева за раскид уговора заведен под бројем 25 од 01.02.2013. године, у коме је истакао да раскид тражи од априла 2013. године, јер није у могућности да извршава своје обавезе због губитка у пословању. Тужилац је доставио туженом одговор у допису од 05.02.2013. године, у коме је истакао да не прихвата захтев туженог за раскид уговора, због промењених околности, затим је доставио туженом допис од 03.04.2013. године који садржи изјаву тужиоца о раскиду уговора о закупу из разлога неиспуњења уговорних обавеза од стране туженог, у виду нове банкарске гаранције, да уговор престаје да важи закључно са 30.04.2013. године и да тужилац од туженог неће тражити накнаду штете због превременог раскида уговора, ако тужни обезбеди закупца који би изнајмио локал под истим комерцијалних услова који су предвиђени уговором о закупу закљученим са туженим. Тужени је након престанка уговора о закупу на основу отказа вратио тужиоцу предметни пословни простор 09.05.2013. године.

Тужилац је дана 07.06.2013. године закључио нови Уговор о закупу пословног простора који је тужени користио као закупца са новим закупцем привредним друштвом „Optical Story“ доо Нови Сад, у коме је предвиђено да ће закупца плаћати закупнину у износ у од 1.786.70 EUR, заједничке трошкове у износу од 525,50 EUR, односно у укупном износу 2.312,20 EUR и да је датум почетка закупа 18.07.2013. године.

Предмет тужбеног захтева је накнада штете у виду изгубљене добити за период од 01.05.2013. године до 18.07.2013. године у износу од 6.160,26 EUR (у висини уговорене закупнине и заједничких трошкова), за период од 18.07.2013. године до 20.03.2017. године у износу од 4.638,40 EUR (разлика између укупног износа заједничких трошкова које је тужени био дужан да плати по основу уговора о закупу који је раскинут и заједничких трошкова које је био дужан да плати нови закупца по основу уговора о закупу), у динарској противвредности на дан плаћања.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је утврдио да је тужилац одговоран за део штете у висини месечна закупнина са пратећим трошковима у износу 2.417,30 EUR која је настала до 07.06.2013. године (дан закључења новог уговора о закупу предметног пословног простора са новим закупцем) и делимично је усвојио тужбени захтев тужиоца и обавезо туженог да тужиоцу исплати износ од 2.417,30 EUR, са законском каматом од 17.06.2013.

године до исплате, а одбио захтев за исплату накнаде штете у виду измакле добити у износу од 8.381,36 EUR за период од 07.06.2013. године (дан закључења уговора са новим закупцем) до уговореног трајања уговора о закупу који је раскинут, са позивом на одредбу члана 228. Закона о парничном поступку, јер је закључио да тужилац није доказао да је трпео штету од момента закључења уговора са новим закупцем.

Међутим, закључак првостепеног суда да тужилац није доказао да је трпео штету у виду измакле користи од момента закључења уговора са новим закупцем, за сада се не може прихватити. Према члану 30.3.1 под (i) - б), алинеја 5.2.3. уговора предвиђено је ванредно раскидање уговора од стране закуподавца ако купац не изврши обавезу полагања депозита или банкарске гаранције или замене банкарске гаранције. Чланом 30.3.1. под (iii) уговора предвиђено је да је у случају раскида овог уговора о закупу, купац дужан да плати износ једнак основној ренти, додатној ренти и трошковима за услугу од датума престанка важења овог уговора о закупа, тј. трајања уговора о закупу у складу са чланом 4. уговора. Према одредби члана 266 став 1. Закона о облигационим односима прописано је да поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи, које је дужник у време закључења уговора морао предвидети као могуће последице повреде уговора, а с обзиром на чињенице које су му тада биле познате или морале бити познате. У ставу 4 истог члана предвиђено је да страна које се позива на повреду уговора дужна је да предузме све разумне мере да би се смањила штета изазвана том повредом, иначе друга страна може захтевати смањење накнаде.

У конкретном случају уговор је раскинут од стране тужиоца, као закуподавца, јер тужени као купац није извршио уговорну обавезу замене банкарске гаранције, то значи је тужени могао предвидети штету као могући последицу раскида уговора због неиспуњења ове уговорне обавезе, с обзиром да су уговором биле регулисане последице раскида уговора. Тужилац, као закуподавац, закључио је 07.06.2013. године уговор о закупу са новим закупцем, након раскида уговора о закупу са туженим. У уговору о закупу који је тужилац, као закуподавац, закључио са навим закупцом, предвиђено је да је почетак рока закупа 18.07.2013. године, да купац плаћа закупнину у износу од 1.786,70 EUR (исти износ као у раскинутом уговору о закупу који су закључили тужилац и тужени), да плаћа заједничке трошкове у износу од 525,50 EUR месечно (у мањем износу од износа од 630,60 EUR који је уговорен у раскинутом уговору о закупу који су закључили тужилац и тужени). То значи да је тужилац после раскида уговора предузео мере да би се смањила штета изазвана раскидом уговора тако што је закључио нови уговор. У образложењу пресуде првостепени суд наводи да је тужилац после раскида уговора са туженим по слободној вољи са другим закупцем закључио уговор, а да у закључењу уговора тужени није учествовао и да је успех тужиоца приликом закључења новог уговора био искључиво завистан од његових преговарачких способности и тржишних услова, и да тужени не може сносити евентуалну одговорност за садржину правног посла, у коме није био уговорна страна, нити је имао утицаја на његово закључење. Међутим, у образложењу првостепени суд не наводи на основу којих чињеница је утврдио да су тржишни услови били такви да је тужилац могао да уговори почетак закупа и плаћање закупнине од закључења уговора 07.06.2013. године, а не од 18.07.2013. године и плаћање заједничких трошкова у износу од 630,60 EUR месечно, а не у износу од 525,50 EUR месечно, а терет доказивања да је нови уговор закључен ван редовног тока ствари је на туженом.

Осим тога, уколико је закључење новог уговора зависило од тржишних услова, као што првостепени суд образлаже, па је тужилац под таквим тржишним условима који су сад неповољнији закључио нови уговор онда управо та чињеница иде у прилог тужиоцевом захтеву заснованом на умањеној заради због уговора о закупу закљученог под другим околностима. Произилази да је наведени део образложења пресуде контрадикторан самој одлуци. У том делу није јасно образложење првостепеног суда да тужилац није доказао да је трпео штету у виду измакле користи после момента закључења уговора са новим закупцем.

Основано се указује жалбом да је суд пропустио и да цени када је закључен уговор са туженим те да ли је као почетак рока закупа том приликом уговорен дан закључења уговора или неки каснији дан, као у случају уговора са Optical Story doo па да затим цени да ли је то уобичајен ток ствари. Такође, када су у питању заједнички трошкови одржавања првостепени суд не образлаже о каквим трошковима се ради односно да ли се ради о цени за услугу одржавања која је сада уговорена у мањем износу те тиме и умањује добит или неким другим префактурисаним трошковима (који су од стране трећих претходно фактурисани тужиоцу) и у вези са тим основаност захтева за изгубљену добит у овом делу.

Све напред наведено чини пресуду захваћеном повредом из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, због чега се правилност не може испитати.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења и отклонити недостатке на које му је указано, па ће поновном оценом изведених доказа разјаснити чињенице од којих зависи основаност захтева тужиоца на накнаду измакле користи после 07.06.2013. године (дан закључења новог уговора о закупу).

За своју одлуку даће образложене и међусобно сагласне разлоге. Нова одлука биће на закону заснована.

Новом одлуком одлучиће и о трошковима поступка.

Из наведених разлога, а на основу члана 391. Закона о парничном поступку, одлучено као у изреци овог решења.

ТЂ/НМ/ТД

Председник већа – судија
Јасминка Обућина, с. р.

За тачност отправка