



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 21/2025
05.02.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца „PHOENIX LTD“ Д.О.О. Београд, кога заступа Марко Зечевић, адвокат из ..., против тужених 1) Градске Општине Стари Град из Београда, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење градског правобранилаштва за Општину Врачар, Звездара, Палилула, Савски Венац и Стари Град, и 2) Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво из Београда, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији првотужене изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6878/22 од 03.10.2024. године, у седници одржаној дана 05.02.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж 6878/22 од 03.10.2024. године и међупресуда Привредног суда у Београду П 2829/2018 од 06.04.2022. године и спис враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6878/22 од 03.10.2024. године одбијена је жалба првотуженог као неоснована и потврђена међупресуда Привредног суда у Београду П 2829/2018 од 06.04.2022. године, којом је утврђено постојање основа тужбеног захтева према првотуженом.

Против наведене пресуде благовремену ревизију улаже првотужена Градска Општина Стари Град због битне повреде одредбе парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију, предлаже да се ревизија као неоснована одбије.

Према одредби члана 403. став 1. Закона о парничном поступку против правноснажне пресуде донете у другом степену странке могу да изјаве ревизију у року од 30 дана од дана достављања пресуде, док према одредби из члана 485. ревизија није дозвољена у привредним споровима ако вредност предмета спора побијеног дела не

прелази динарску противвредност од 100.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе. Наведени цензус односи се на све врсте пресуда, па дакле и међупресуду. Имајући у виду да је вредност предмета спора 15.966.962,46 динара произилази да ревизија, супротно наводима одговора на исту, јесте дозвољена.

Испитујући побијану пресуду у границама одређеним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд налази да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена апсолутно битна повреда из одредбе члана 374. став 2. Закона о парничном поступку на коју овај суд пази по службеној дужности.

Наводима ревизије да је пресуда неразумљива и нејасна указује се на апсолутно битну повреду из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку која не представља дозвољени ревизијски разлог. Разлози за изјављивање ревизије рестриктивни су и прописани одредбом члана 407. Закона о парничном поступку.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, по одлуци Управног одбора ЈП пословни простор Стари Град од 06.11.2009. године, чији је правни следбеник првотужена, објављен је оглас о давању у закуп пословног простора у ... улици број .., површине 149 м², за делатност трговине. Огласом је предвиђено да уредна и потпуна понуда треба да садржи и изјаву о спремности улагања сопствених средстава у адаптацију и опремање. Управни одбор претходника првотуженог је одлуком од 04.12.2009. године одредио тужиоца за закупца предметне непокретности, на период од 10 година, за закупнину од 298.000,00 динара месечно. Како је у време закључења уговора о закупу Општина Стари Град, закуподавац, била корисник простора у државној својини Републике Србије, одлуком је предвиђено да ће за исту бити затражена сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије. Сагласност Републичке дирекције за имовину на предметни уговор о закупу није прибављена. Тужилац је у посед локала ушао 25.12.2009. године, о чему је сачињен записник о примопредаји којим је констатовано да простор треба средити и опремити како би се привео намени. Тужилац је био дужан да првотуженом, пре почетка извођења радова, достави пројектну документацију, што је учинио уз допис од 02.03.2010. године, а према премери и предрачуну вредност радова износи 1.638.429,00 динара. Решењем од 05.08.2010. године одобрено је извођење радова на инвестиционом одржавању пословног простора. Одлуком Управног одбора од 12.10.2010. године одобрено је обустављање фактурисања закупнине за период од септембра до новембра 2010. године, на основу обима радова које је потребно извести да би се пословни простор привео намени у складу са решењем којим је одобрено извођење радова. Дописом од 18.04.2012. године тужени је упозорен да у року од 15 дана од дана пријема дописа започне са обављањем делатности у пословном простору, у супротном ће одлуке управног одбора бити поништене. Закључком Градског већа Општине Стари Град од 04.10.2013. године искључен је из фонда пословног простора предметни простор, због доношења делимичног решења Агенције за реституцију од 30.07.2013. године, које је постало правноснажно 02.09.2013. године, те је наложено ЈП Пословни простор Општине Стари Град да са законским наследником ранијег сувласника изврши примопредају

наведеног простора и да о промени личности закуподавца обавести закупца. О наведеном је тужилац обавештен дописом од 11.10.2013. године. Најзад, записник о примопредаји локала између тужиоца и наследника ранијег сопственика, АА, сачињен је 06.05.2016. године. Налазом вештака, датом у више варијанти, утврђена је неамортизована вредност улагања тужиоца у закупљени простор.

Код таквог чињеничног стања, првостепени суд закључује да је уговор о закупу ништав будући да сагласно одредби члана 8. и 8а. Закона о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник РС“, бр.53/95 ... 101/05), за исти није прибављена сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије. Имајући у виду правне последице ништавости, те да се право на истицање ништавости не гаси, одбија приговор застарелости. Налази да постоји основ тужбеног захтева према првотужиоцу на темељу одредби члана 103. и 210. Закона о облигационим односима, јер је тужилац побољшао вредност предметног пословног простора инвестиционим улагањем у исти, будући да се не ради о радовима на редовном одржавању, односно да је улагањем сопствених средстава увећао вредност објекта туженог првог реда рачунајући на коришћење објекта закупа најмање 10 година. Иако првотужени, како првостепени суд образлаже, није поступио противправно када је у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу из Фонда пословног простора ЈП Пословни простор изузео предметни локал, не може се ослободити обавезе да увећану вредност објекта накнади тужиоцу.

Другостепени суд прихвата материјалноправни закључак првостепеног суда додајући да услов одредбе члана 8. Закона о средствима у својини Републике Србије не може бити задовољен констатацијом прећутне сагласности, односно пасивним држањем овлашћеног органа већ мора бити дато у одговарајућој форми. Додаје да тужилац не би могао да користи објекат без улагања, али да га није купио већ закупио из чега следи да након престанка уговора о закупу уложена средства остају у предметном простору, и да постоји одговорност првотуженог.

Материјалноправни закључак нижестепених судова за сада се не може прихватити.

Право на истицање ништавости не застарева како то исправно констатују нижестепени судови у својој одлуци. Када су у питању последице ништавости, оне су прописане одредбом члана 104. Закона о облигационим односима који познаје реституцију, примену правила *peto auditur*, и одузимање предмета у корист надлежне општине. Поред реституције, као правна последица ништавог уговора може се јавити и накнада штете стим да накнаду може захтевати само савесна страна и то како због неизвршења уговора тако и због предузимања оних радњи које су проистекле из уверења да ће бити или да је закључен пуноважан уговор.

Из образложења нижестепених судова произлази да они сматрају да је тужилац улагањем сопствених средстава увећао вредност објекта туженог првог реда (рачунајући на његово коришћење/закуп најмање 10 година) односно да сматрају да се ради о неоснованом обогаћењу првотужиоца повећањем вредности његовог објекта. Међутим,

објекат није био у својини правног претходника првотужиоца па улагањем (искључиво) није увећана имовина првотуженог. Да ли је имовина првотуженог увећана на неки други начин – о томе нема утврђених чињеница.

Наводи образложења нижестепених судова да је тужилац рачунао на коришћење објекта најмање 10 година упућују да је његов захтев усмерен на неамортизовану вредност улагања, која је била предмет вештачења, што указује да се, заправо, ради о накнади штете. Суд није везан правним основом тужбеног захтева али јесте чињеничним наводима тужилачке стране па у оквиру утврђеног чињеничног стања изводи закључак о правном основу и примењује релевантне одредбе материјалног права.

Врховни суд налази да је кључно да ли је тужилац извео радове мимо грађевинске дозволе односно преко вредности од 1.638.429,00 рсд, да ли је за наведени износ вредности радова тужени умањио закупнину односно да ли је исту наплатио или не. Дакле, ваља разликовати она улагања која су била услов уговора од оних која нису и која је тужилац извео ради побољшања услова свог пословања. У погледу накнаде штете није цењен ни истакнути приговор застарелости.

Како због погрешне примене материјалног права чињенично стање није у потпуности утврђено, Врховни суд је применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из ове одлуке, тако што ће правилном применом материјалног права и разјашњењем чињеница на које је указано донети нову одлуку.

Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић