



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9174/2024
23.04.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић, Владиславе Милићевић, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца Град Нови Сад - Градска управа за имовину и имовинско-правне послове, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Давор Марић, адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3678/23 од 17.01.2024. године, у седници одржаној 23.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3678/23 од 17.01.2024. године у преиначујућем делу става првог изреке и у ставу другом изреке.

НЕ ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3678/23 од 17.01.2024. године у потврђујућем делу става првог изреке, као изузетно дозвољеној.

ОДБАЦУЈЕ СЕ, као недозвољена, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3678/23 од 17.01.2024. године у потврђујућем делу става првог изреке.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 30133/2020 од 02.10.2023. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име закупнине исплати укупан износ од 1.093.257,34 динара и то: за период од децембра 2017. године до јула 2022. године месечне износе од по 19.234,38 динара, са законском затезном каматом на сваки износ месечне закупнине почев од 15-ог у месецу до исплате и за период од 01-26.08.2022. године износ од 16.132,06 динара, са законском затезном каматом од 15.8.2022. године до исплате, на означени рачун буџета Града Новог Сада. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев преко досуђеног до траженог износа, као и исплата закупнине за период од 19.-30.06.2015. године у износу од 7.052,60 динара и за период од јула 2015.

године до новембра 2017. године у месечним износима од по 19.234,38 динара, са законском затезном каматом на сваки износ месечне закупнине почев од 15-ог у месецу до исплате. Ставом четвртим изрекек, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 168.284,80 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3678/23 од 17.01.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог, а усвојена жалба тужиоца и преиначена је првостепена пресуда у побијаном одбијајућем делу тако што је обавезан тужени да тужиоцу, поред досуђеног износа, исплати још износ од укупно 564.849,62 динара и то за период од 19.-30.06.2015. године износ од 7.052,60 динара и за период од јула 2015. године до новембра 2017. године у месечним износима од по 19.234,38 динара, са законском затезном каматом на сваки износ месечне закупнине почев од 15-ог у месецу до исплате и у делу одлуке о трошковима поступка тако што је обавезан тужени да тужиоцу на име трошкова поступка, поред досуђеног износа од 168.284,80 динара, исплати износ од још 190.590,20 динара (укупно 358.875,00 динара), док је у преосталом побијаном усвајајућем делу, првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 27.000,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију побијајући је у целости због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, позивајући се, између осталог, и на разлоге који су предвиђени чланом 404. Закона о парничном поступку.

С`обзиром на то да је побијаном другостепеном пресудом делимично преиначена првостепена пресуда и одлучено о захтеву за исплату накнаде у висини закупнине и за период од 19.06.2015. године закључно са новембром 2017. године, Врховни суд је, претходно оцењујући дозвољеност ревизије, нашао да је у том делу ревизија туженог дозвољена према одредби члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23, у даљем тексту: ЗПП), па нема законских услова за одлучивање о ревизији туженог у овом делу као о изузетно дозвољеној примени члана 404. став 1. ЗПП.

Испитујући пресуду другостепеног суда у побијаном преиначујућем делу применом члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија туженог у том делу неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је 2015. године био овлашћен од стране Руске странке да пронађе адекватан пословни простор у Новом Саду у којем би се налазила канцеларија ове странке. Након подношења молбе градоначелнику 20.5.2015. године, исти је препоручио Јавном предузећу „Пословни простор“ у Новом Саду да Руској странци да у закуп пословни простор површине 92,83 м² у улици ... бр. .. у Новом Саду. На седници Комисије за спровођење поступка давања у закуп пословног простора одржаној 9.6.2015. године, донета је Одлука о давању предметног

пословног простора у закуп непосредном погодбом, а висина закупнине је утврђена у износу од 23,00 бода по м2 месечно. У тренутку када је требало да се закључи уговор о закупу, рачун Руске странке је био у блокади и председник ове странке није потписао уговор. Тада су тужени и други чланови те странке схватили да су изманипулисани и дошли су на идеју да оснују своју политичку странку - Јединствену руску странку. Дана 19.6.2015. године, од стране овлашћеног лица ЈП „Пословни простор” предати су кључеви предметног пословног простора лично туженом на реверс. Дана 4.3.2016. године, у Регистар политичких странака уписана је Јединствена руска странка са седиштем Новом Саду, улици ... број .., а као заступник странке је уписан тужени. Дана 19.5.2016. и 28.12.2016. године тужени се у својству председника Јединствене руске странке обратио Градоначелнику Новог Сада са захтевом за издавање у закуп овог пословног простора. У међувремену је дошло до реорганизације у ЈП „Пословни простор”, па уговор о закупу између ЈП „Пословни простор” и Јединствене руске странке у писаној форми никада није закључен. Тужени, и поред више упућених позива да врати кључеве предметног пословног простора, исте није вратио.

У Извештају о контроли простора од 11.6.2020. наведено је да је у простору затечен тужени, који је рекао да предметни пословни простор користи за потребе канцеларијских послова Јединствене руске странке. Правноснажном пресудом Основног суда у Новом Саду П 6918/2017 од 14.9.2022. године, обавезан је тужени да тужиоцу преда у посед предметни пословни простор, празан од лица и ствари. Простор је враћен тужиоцу 19.5.2023. године, у поступку извршења наведене правноснажне пресуде, тако што је отворен уз помоћ кључара у присуству два сведока, констатовано је да нема ствари за попис и након замене браве су сви примерци кључева предати представницима извршног повериоца. У поседу предметних пословних просторија, тужени се налазио у периоду од 19.6.2015. године до 19.5.2023. године и исте су коришћене за потребе Јединствене руске странке. Вештак економско-финансијске струке Владан Крстин извршио је обрачун изгубљене закупнине предметног пословног простора по основу две могуће површине: 1А варијанта- према површини предметног пословног простора увећаног за сразмерни део заједничких делова зграде од 113,32 м2 и 1Б варијанта - према стварној површини самог пословног простора од 92,83 м2. Након примедби туженог, извршено је ново вештачење од стране вештака економско – финансијске струке Огњена Марковића, са чијим налазом и мишљењем се усагласио и вештак Владан Крстин, на основу чега је утврђена висина изгубљене закупнине за период од 19.06.2015. године до 26.08.2022. године у укупном износу од 1.720.479,86 динара (према 1А варијанти), односно у износу од 1.658.106,62 динара (према 1Б варијанти), према којој је тужилац определио тужбени захтев.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је на основу чланова 262, 277, 581 и 583 Закона о облигационим односима, обавезао туженог да тужиоцу исплати закупнину за коришћење предметног пословног простора према 1Б варијанти усаглашеног налаза и мишљења вештака, али само за период од 27.11.2017. године до 26.8.2022. године, док је, сматрајући основаним приговор туженог о застарелости тужиоачевог потраживања, одбио тужбени захтев за период од 19.06.2015. године закључно са новембром 2017. године.

Другостепени суд није прихватио становиште првостепеног суда да се ради о исплати закупнине. Према становишту овог суда, тужилац у овој парници потражује накнаду користи у висини закупнине коју би остварио да је тужени вратио кључеве пословног простора, односно тужени је у спорном периоду користио тужиоачев

пословни простор без правног основа, односно неовлашћено, те је дужан да тужиоцу накнади корист коју је имао од његове употребе, а та корист је закупнина коју није плаћао тужиоцу као власнику пословног простора, због чега је на страни тужиоца изостало увећање имовине које је могао да оствари да је предметни пословни простор издао у закуп трећем лицу. Како се потраживање тужиоца не односи на исплату закупнине, јер уговор о закупу није ни закључен, него на корист коју је тужени имао од употребе туђе ствари, основ потраживања тужиоца је у члану 219. Закона о облигационим односима, на који се примењује општи застарни рок од 10 година, који је прописан чланом 371. истог закона. С тога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду у одбијајућем делу и обавезао туженог да тужиоцу исплати накнаду у висини месечне закупнине и за период од 19.06.2015. године до новембра месеца 2017. године, у укупном износу од 564.849,62 динара, са законском затезном каматом од доспелости сваког месечног износа (у складу са чланом 42. Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада).

Супротно наводима ревизије, Врховни суд налази да је побијана одлука другостепеног суда у преиначујућем делу заснована на правилној примени материјалног права у погледу основа и застарелости потраживања тужиоца.

Одредбама члана 210. Закона о облигационим односима (у даљем тексту: ЗОО), регулисан су општа правила стицања без основа. Одредбом става 1. овог члана, прописано је да када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће – да накнади вредност постигнутих користи, док је одредбом става 2. прописано да обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и када се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао (став 2). Након тога су прописана правила враћања, па је тако одредбом члана 214. истог закона прописано да када се враћа оно што је стечено без основа, морају се вратити плодови и платити затезна камата и то, ако је стицала несавестан, од дана стицања, а иначе од дана подношења захтева, док је чланом 219. прописано да када је неко употребио туђу ствар у своју корист, ималац може захтевати, независно од права на накнаду штете или у одсуству ове, да му овај накнади корист коју је имао од употребе.

По оцени Врховног суда, правилан је закључак другостепеног суда да основ потраживања тужиоца није закупнина јер је изостало закључење уговора о закупу, па се с тога не може применити трогодишњи рок застарелости који је прописан чланом 372. став 1. ЗОО, како је то погрешно закључио првостепени суд одлучујући о приговору застарелости потраживања који је истако тужени. У конкретном случају, чињенично је утврђено да је тужени 19.6.2015. године на реверс добио кључ од спорног пословног простора, у време када је као овлашћено лице представљао Руску странку, али да ова странка никада није закључила уговор о закупу, нити је ступила у посед овог пословног простора, а тужени кључеве од наведеног пословног простора није вратио, већ је био у поседу истог без правног основа, користећи га за потребе Јединствене руске странке коју је основао 4.3.2016. године и коју је регистровао са седиштем на адреси предметног пословног простора.

Дакле, тужени је користио пословни простор без ваљаног правног основа и без плаћања закупнине и зато дугује тужиоцу као власнику ове непокретности накнаду према правилима института стицања без основа у смислу члана 210. и 219. ЗОО, на

који се примењује општи рок застарелости потраживања од 10 година из члана 371 ЗОО. Накнада је правилно утврђена у висини износа који би тужилац могао остварити по основу закупа да предметни пословни простор није био у поседу туженог, односно у висини тржишне цене закупнине ове непокретности (а не на основу Одлуке ЈП „Пословни простор“ о утврђивању вредности бода) у периоду од предаје кључева на реверс туженом 19.06.2015. године до дана вештачења 26.08.2022. године, у границама постављеног тужбеног захтева, према варијанти 1Б усаглашеног налаза и мишљења вештака, односно према стварној површини простора и без услова који се односе на Руску странку која никада није закључила уговор о закупу овог пословног простора. Такође, због несавесности туженог, правилно је тужиоцу досуђена накнада са затезном каматом од дана стицања према члану 214. ЗОО, а то је у сваком месецу датум доспећа закупнине коју би тужени морао да плати тужиоцу да је са њим закључио уговор о закупу.

Како се изјављеном ревизијом не доводи у сумњу правилност побијане другостепене пресуде у преиначујућем делу са становишта правилне примене материјалног права, Врховни суд је, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Одлучујући о дозвољености изјављене ревизије у потврђујућем делу правноснажне другостепене пресуде на основу члана 404. став 2. ЗПП, Врховни суд је нашао да нису испуњени услови из става 1. овог члана за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној у овом делу.

Одредбом члана 404. став 1. ЗПП, прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног (касационог) суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија).

Наиме, потврђујућим делом је правноснажно усвојен тужбени захтев тужиоца за накнаду користи у висини закупнине коју би остварио у периоду од децембра 2017. године до 26.08.2022. године У конкретном случају, нижестепени судови су утврдили (а чињенично стање не може бити предмет испитивања ревизијског суда приликом одлучивања о посебној ревизији) да је тужени у овом периоду без правног основа, дакле неовлашћено, користио тужиочев пословни простор за потребе политичке странке чији је био оснивач и заступник.

У поднетој ревизији није изложено правно питање које је од општег интереса или у интересу остваривања равноправности грађана, а по оцени Врховног суда такво питање у овом спору и не постоји. Уз ревизију нису приложене правноснажне пресуде донете у истим или битно истоветним чињеничноправним споровима које би, због другачијег пресуђења, указивале на потребу одлучивања ради уједначавања судске праксе. Указивање ревидента на погрешну примену одредаба Закона о облигационим односима није разлог да се одлучи о посебној ревизији у одсуству осталих услова за примену наведеног института.

Из наведених разлога, Врховни суд је на основу члана 404. ЗПП, одлучио као у ставу другом изреке.

Испитујући дозвољеност ревизије на основу члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП, Врховни суд је оценио да ревизија туженог није дозвољена у потврђујућем делу другостепене пресуде.

Одредбом члана 403. став 3. ЗПП, прописано је да ревизија није дозвољена у имовинско-правним споровима ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе.

Тужба у овој правној ствари поднета је 27.11.2020. године са означеном вредности спора од 2.164.067,91 динара, а преиначена је поднеском тужиоца од 30.11.2022. године, са захтевом за исплату укупног износа од 2.488.121,03 динара. Вредност предмета спора побијаног потврђујућег дела је 1.093.257,34 динара, који износ не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан преиначења тужбе, због чега ревизија туженог у овом делу није дозвољена према одредби члана 403. став 3. ЗПП.

Из наведених разлога, Врховни суд је применом члана 413. ЗПП одлучио као у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

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