



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13164/2025
11.06.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Борис Златков, адвокат у ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Радослав Спасић, адвокат у ..., ради исплате закупнине, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1858/25 од 29.04.2025. године, у седници одржаној 11.06.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужене, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1858/25 од 29.04.2025. године, као неоснована.

Образложење

Пресудом Основног суда у Великој Плани, Судска јединица у Смедеревској Паланци П 2080/21 од 01.04.2024. године одбијен је тужбени захтев тужиле да се обавезе тужена да тужилци на име закупнине за пословни простор, ближе описан у изреци, исплати на име закупа за период од јула 2018. године до јула 2021. године износе од по 250 евра месечно, са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе за евро коју одређује Европска централна банка, увећане за 8 процентних поена, почев од 01. у месецу за претходни месец, па до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС за евро. Тужилца је обавезана да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 30.700,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1858/2025 од 29.04.2025. године преиначена је првостепена пресуда Основног суда у Великој Плани, Судска јединица у Смедеревској Паланци, тако што је тужена обавезана да тужилци за период од јула 2018. године до 10.08.2018. године исплати износ од 330 евра са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе за евро коју одређује Европска централна банка, увећане за 8 процентних поена, почев од 04.08.2021. године па до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС за евро на дан исплате, као и за период од 10.08.2018. године до јула 2021. године износ од 8.920 евра са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе за

валуту евро коју одређује Европска централна банка увећане за 8 процентних поена, почев од 01.04.2024. године па до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС за евро на дан исплате, док је у преосталом делу тужбени захтев тужиље за исплату законске затезне камате на досуђене износе обрачунате почев од 01. у месецу за претходни месец на сваки појединачни месечни износ па до 04.08.2021. године, на износ од 330 евра у динарској противвредности и до 31.03.2024. године на износ од 8.920 евра у динарској противвредности одбијен. Преиначено је решење о трошковима поступка тако што је тужена обавезана да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 136.300,00 динара. Тужена је обавезана да тужиљи накнади и трошкове другостепеног поступка у износу од 27.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је изјавила дозвољену и благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужене неоснована.

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

Према потпуно и правилно утврђеном чињеничном стању, парничне странке су дана 25.05.2006. године закључиле Уговор о закупу којим је тужиља као закуподавац издала туженој као закупцу у закуп пословни простор – монтажни објект у улици ... број ... у Смедеревској Паланци, укупне површине 22 м², са правом коришћења земљишта испод овог локала до улице у површини од 100 м². У члану 1. Уговора констатовано је да је тужиља власник наведеног пословног простора и корисник плаца на коме је постављен монтажни објект до улице ... у површини од 100 м². Уговор је закључен на одређено време за период од две године, почев од 01.05.2006. године до 30.04.2008. године. Уговором је утврђена висина закупнине у износу од 3.000,00 динара месечно. Парничне странке су истог дана закључиле и Анекс уговора којим су констатовале да је њихова права уговорна воља да закупнина износи 250 евра месечно. Тужена је по истеку уговорног рока наставила да користи предметни пословни простор издат у закуп. Тужиља је 28.06.2018. године упутила туженој отказ Уговора о закупу и позвала је да се из локала исели у року од 30 дана од дана пријема отказа. Тужена је отказ примила 11.07.2018. године. Тужиља је водила парнични поступак ради предаје у државину предметног пословног простора, који је окончан повлачењем тужбе након што је тужена предала кључеве од овог пословног простора умешачу у том поступку – Општини Смедеревска Паланка, која је кључеве предала тужиљи 12.01.2022. године.

Предмет тужбеног захтева је исплата закупнине за период од јула 2018. године до јула 2021. године у износу од 250 евра месечно са припадајућом законском затезном каматом.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да је тужена користила пословни простор без правног основа јер јој је Уговор о закупу отказан, па да стога тужиља нема право на закупнину већ своја права по основу накнаде за коришћење пословног простора може остварити у другом парничном поступку.

Другостепени суд није прихватио материјалноправно становиште првостепеног суда будући да суд није везан правним основом тужбеног захтева. Другостепени суд налази да је последњи дан отказног рока, и до када је уговор престао да важи, био 10.08.2018. године. Стога је обавезао тужену да тужиљи плати закупнину за месец јул и део августа 2018. године (до 10.08.2018. године). За период након 10.08.2018. године

обавезује тужену да тужиљи плати накнаду штете у виду изгубљене добити у висини неплаћене закупнике, са законском затезном каматом од подношења тужбе у смислу одредби члана 189. став 2. и члана 279. став 3. ЗОО

Врховни суд налази да је одлука другостепеног суда правилна односно да је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно примењено материјално право.

Правилан је закључак другостепеног суда да је Уговор о закупу престао да важи истеком отказног рока, те да за период док је Уговор о закупу био на снази тужена дугује тужиљи закупнину и то за јул 2018. године и део августа 2018. године до 10.08.2018. године. Правилна је и одлука другостепеног суда којом је обавезана тужена да тужиљи плати изгубљену добит за период од 10.08.2018. године до јула 2021. године. Ово из разлога што је тужена, до 10.08.2018. године, користила пословни простор по правном основу, претходно закљученом уговору, али је и након раскида наставила да предметни монтажни објект користи, сада без правног основа, не испуњавајући своју обавезу у смислу одредбе чл. 585 ст. 1 ЗОО да предмет закупа врати закуподавцу. На тај начин јесте тужиљи причинила штету, предвидиву у смислу чл. 266 ст. 1 ЗОО, јер се она могла претпоставити као могућа последица повреде обавезе враћања предмета закупа. Исправан је закључак да се ради о измаклој добити коју би по редовном току ствари тужиља остварила будући да се по редовном току ствари туђа ствар – локал, користи уз накнаду док посебне околности случаја, стипулисана закупнина, упућују и на њену висину. Тужена, притом, није доказала да је очекивана добит нижа.

Даље, предмет закупа није било земљиште испод и око објекта већ искључиво монтажни објект чији је тужиља власник, па је без утицаја навод ревизије о томе да тужиља није била власник парцеле на којој се налази објект и, последично, нетачни су у ревизији поновљени наводи жалбе да је парцела дата у подзакуп. Дакле, у уговору јесте констатовано да је тужиља корисник земљишта испод објекта и до улице у површини од 100 м², али то земљиште није било предмет закупа. Стога, насупротив ревизијским наводима тужене, Уговор о закупу закључен између тужиље и тужене није имао недопуштен предмет.

Без утицаја су и ревизијски наводи тужене да је цена закупа била превисоко одређена. Висину закупнине парничне странке су споразумно одредиле, сагласношћу воља. Врховни суд је ценио и остале ревизијске наводе тужене па је нашао да су неосновани и без утицаја на правилност побијане другостепене пресуде.

У складу са изнетим разлозима одлучено је као у изреци, применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић