



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 6/2025
12.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Оги МД Петрол ДОО Чачак, МБ ..., чији је пуномоћник Драган Илић, адвокат у ..., против туженог Фабрика пољопривредних машина ФПМ Пољоопрема ДОО Књажевац, МБ ..., чији је пуномоћник Весна Живковић, адвокат у ..., ради исплате, вредност предмета спора 4.243.140,00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 1Пж 6043/23 од 11.09.2024. године, у седници већа одржаној 12.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 1Пж 6043/23 од 11.09.2024. године у ставу III, IV, V и VI изреке, у делу којим је преиначена пресуда Привредног суда у Зајечару П 128/22 од 26.09.2023. године и обавезан тужени да тужиоцу исплати 3.873.540,00 динара са законском затезном каматом од 25.10.2022. године до исплате и одлучено о трошковима поступка, и у том делу се предмет враћа Привредном апелационом суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Зајечару је донео пресуду 7П 128/2022 дана 26.09.2023. године, којом је у 1. ставу изреке усвојио тужбени захтев тужиоца и обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 369.600,00 динара са законском затезном каматом почев од 25.10.2022. године до исплате; у 2. ставу изреке делимично одбио тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да тужиоцу исплати износ од 3.873.540,00 динара, са законском затезном каматом почев од 19.10.2022. године до исплате и законску затезну камату на износ од 369.600,00 динара почев од 19.10.2022. године до 25.10.2022. године, као неоснован и у ставу 3. изреке обавезао тужиоца да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 317.095,79 динара.

Привредни апелациони суд је пресудом 1Пж 6043/23 од 11.09.2024. године, у I ставу изреке, одбио жалбу туженог као неосновану и потврдио наведену првостепену пресуду у првом ставу изреке; у II ставу изреке делимично одбио жалбу тужиоца и потврдио првостепену пресуду у делу става другог којим је одбијен тужбени захтев да се обавезе тужени на исплату законске затезне камате на износ од 3.873.540,00 динара, почев од 19.10.2022. године до 25.10.2022. године и на исплату законске затезне камате на износ од 369.600,00 динара почев од 19.10.2022. године до 25.10.2022. године; у III

ставу изреке, делимично приначио првостепену пресуду у делу става другог изреке којим је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени на исплату износа од 3.873.540,00 динара са законском затезном каматом почев од 25.10.2022. године до исплате, тако што је обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 3.873.540,00 динара са законском затезном каматом од 25.10.2022. године до исплате; у IV ставу изреке преиначио одлуку о трошковима поступка садржану у ставу трећем изреке првостепене пресуде и обавезао туженог да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 712.963,64 динара; у V ставу изреке обавезао туженог да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 254.170,00 динара и у ставу VI изреке одбио захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом побија пресуду у ставу III, IV, V и VI изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/2023) и закључио да је ревизија основана, јер је побијана пресуда донета уз битну повреду одредаба парничног поступка у смислу члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, будући да је заснована на чињеничном стању које није утврђено од стране првостепеног суда, без расправе пред другостепеним судом, противно одредбама члана 394. Закона о парничном поступку.

Према разлозима побијане пресуде од значаја за одлуку у побијаном делу, према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда тужилац је по основу уговора и решењем Привредног суда у Зајечару Ст 447/10 од 14.12.2021. године постао власник објекта Металоперађивачке индустрије – Фабрике мотокултиватора у Књажевцу, уписаног као зграда број 1, површине у основи 10.715 м². Тужени је по основу уговора о закупу од 14.04.2011. године, закљученог са стечајним дужником ДП ИМТ Фабрика мотокултиватора и мотора Књажевац - у стечају, био у закупу наведеног објекта, који уговор је раскинут због продаје имовине стечајног дужника, када је тужилац купио предметни објекат, 18.11.2021. године. Тужени је наставио да користи предметни простор. У априлу 2022. године, тужилац је халу продао фирми ГОЛДТКЈОП Крушевац. У току поступка била је спорна висина накнаде за коришћење предметне непокретности, али није било спорно да се тужени налази у предметном простору. Правноснажном пресудом П 79/22 од 25.10.2022. године, усвојен је тужбени захтев истог тужиоца против истог туженог, те је обавезан тужени да се са свим стварима и лицима исели из предметног пословног простора површине 10.715 м². Утврђено је да би закупнина за закуп целог предметног објекта за период од 18.11.2021. године до 18.10.2022. године износила укупно 4.243.140,00 динара, а да би за закуп 400 м² предметног пословног простора за исти период закупнина износила 369.600,00 динара са ПДВ-ом. Првостепени суд је утврдио да тужени користи само део хале у обиму од 400 м², па је применом одредбе члана 219. Закона о облигационим односима обавезао туженог да тужиоцу плати износ од 369.600,00 динара са законском затезном каматом почев од 25.10.2022. године.

Другостепени суд је оценио да је првостепени суд правилно утврдио да је тужилац у периоду од 18.11.2021. године до 18.10.2022. године био власник предметног објекта, да је тужени у истом наставио да обавља делатност и након раскида уговора о закупу са

бившим власником ДП ИМТ Фабрика мотокултиватора и мотора Књажевац - у стечају, и да није платио накнаду за коришћење објекта. Међутим, наводи да првостепени суд није правилно применио материјално право код доношења одлуке о захтеву тужиоца за накнаду за коришћење објекта, јер је из утврђеног чињеничног стања извео неправилан закључак да тужени дугује накнаду само за коришћење 400 м², а не целокупне површине хале од 10.715 м². Другостепени суд наводи да је у току поступка утврђено да је површина коју заузимају машине 400 м², али да су машине туженог распоређене тако да је највећи део машина у првом делу хале ближе улазу, остале су на средини и при дну хале. Имајући у виду ту околност, као и чињеницу да је предметна хала једна целина која није подељена никаквим механичким или физичким препрекама, произлази закључак да је немогуће да тужени користи само део хале у тој квадратури, а не целу халу која му је суштински потребна за коришћење свих тих машина и манипулисање истима. Такође, тужилац није могао да изда туженом само један део хале, нити да други део хале издаје другим лицима без додатних грађевинских радова, при чему је тужени већ био у поседу хале и тиме је било онемогућено увођење новог закупца. На основу тога, имајући у виду све чињеничне наводе тужиоца, другостепени суд је закључио да постоји обавеза туженог да тужиоцу исплати износ који потражује тужбом, на основу одредбе члана 219. Закона о облигационим односима, у висини тржишне висине закупа за цео објекат квадратуре од 10.715 м², за период од 18.11.2021. године до 18.10.2022. године, од 4.243.140,00 динара.

Основано у ревизији тужени указује да је другостепени суд другачије утврдио чињенично стање од оног утврђеног пред првостепеним судом. Није утврђено од стране првостепеног суда да коришћење 400 м² хале од стране туженог функционално онемогућује коришћење преостале површине хале од 10.315 м², да је хала једна целина коју је немогуће да тужени користи само у делу од 400 м² и да му је цела хала суштински потребна за коришћење свих машина и манипулисање њима. Није утврђено од стране првостепеног суда ни то да је тужени својим поседом хале онемогућио увођење новог закупца. Основано се у ревизији оспорава правилност закључака другостепеног суда да је тужилац остатак хале користио за своје потребе и да је кључ од хале имао само тужилац, а не и тужени. Правилност таквог закључка другостепеног суда доведена је у питање садржином доказа изведених од стране првостепеног суда, према којима је тужени уговором о закупу од 05.08.2011. године, закљученим са ДП ИМТ Фабрика мотокултиватора и мотора Књажевац - у стечају, као закуподавцем уговорио закуп дела простора хале од 260 м², а уговором о закупу од 12.10.2022. године, са закуподавцем ГОДТКЈОП ДОО Крушевац уговорио је закуп дела простора хале у површини од 400 м², што указује, противно закључку другостепеног суда, да је могуће да је потребама туженог одговарало коришћење само дела хале, па је такав закуп и уговарао. Према утврђењу првостепеног суда кључеви хале, као и свих објеката на парцели остали су код чувара ангажованих у стечају, па су ти чувари отварали капију и све објекте сваког јутра. Првостепени суд је утврдио да је тужени наставио да халу користи на исти начин како је користио и претходних 10 година, да су се у хали налазиле и машине које тужилац купио заједно са непокретностима у стечају и да је већи део хале био заузет машинама и материјалима тужиоца, да су била три посебно ограђена простора са стварима у власништву тужиоца, где тужени није прилазио и није ометао тужиоца, из чега је закључио да тужени није користио целу халу. Првостепени суд је оценом изведених доказа утврдио да је тужени користио део хале у површини од 400 м².

Код овако изричитих чињеничних закључака првостепеног суда на основу утврђених чињеница, произлази да је другостепени суд другачије утврдио чињенично стање, без отварања расправе, а да за то нису били испуњени услови из одредбе члана 394. Закона о парничном поступку.

То су разлози због којих је усвојена ревизија туженог, укинута другостепена пресуда у делу којим је преиначена првостепена пресуда и одлучено о трошковима поступка, по одредби члана 415. став 1. и члана 165. став 3. Закона о парничном поступку и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење.

**Председник већа - судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић