



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9544/2024
26.02.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца Града Београда, Секретаријат за имовинске и правне послове, Сектор за пословни простор, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против тужене АА из ..., коју заступа пуномоћник Бранислав Максимовић, адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 654/22 од 12.10.2023. године, у седници одржаној 26.02.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 654/22 од 12.10.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7470/19 од 29.10.2021. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и тужена обавезана да тужиоцу исплати износ од 4.643.353,80 динара, са законском затезном каматом од 01.04.2015. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу којим је тражено да се тужена обавезе да тужиоцу исплати преко досуђеног износа до траженог износа од 5.421.237,60 динара, износ од још 777.883,80 динара, са законском затезном каматом од 01.04.2015. године до исплате. Ставом трећим изреке, тужена је обавезана да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 300.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 654/22 од 12.10.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у ставу другом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца да се тужена обавезе да тужиоцу исплати износ од 4.643.353,80 динара, са законском затезном каматом од 01.04.2015. године до исплате, као неоснован и у ставу трећем

изреке, тако што је тужилац обавезан да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 207.500,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Тужена је поднела одговор на ревизију тужиоца, са захтевом за накнаду трошкова.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 - други закон) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се ревизијом указује није прописана као ревизијски разлог у члану 407. тог закона.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник тужиоца је као закуподавац 22.09.1997. године, закључио уговор о закупу пословног простора са туженом као закупцем. Предмени уговор је отказан решењем од 06.12.2005. године, из разлога неплаћања закупнине у дужем временском периоду о чему је тужена обавештена дописом Агенције за пословни простор Града Београда од 29.09.2006. године, а који јој је уручен 04.10.2006. године. Тужена је и након пријема наведеног дописа наставила да користи пословни простор и тужиоцу није плаћала накнаду, па је у парничном поступку који је окончан правноснажном пресудом П 17888/11 од 21.06.2012. године, наложено туженој да се са свим лицима и стварима исели из пословног простора и исти преда тужиоцу. Тужилац је правни следбеник Дирекције за пословни простор Града Београда која је као закуподавац закључила предметни уговор о закупу. С обзиром да је тужена у периоду од јануара 2008. године до октобра 2013. године користила предметни пословни простор без правног основа, а да за то није плаћала накнаду, тужилац у овој парници тражи да се тужена обавезе да му на име неоснованог обогаћења исплати износ од 5.421.237,60 динара. Вештачењем је утврђена висина накнаде за пословни простор у површини од 101 м², у износу од 4.640.353,80 динара, за период од јануара 2008. године до октобра 2013. године. Тужилац у поступку није доказао да је власник или ималац неког другог стварног права на предметном пословном простору, а тужена је фактички исељена из пословног простора 2014. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев, налазећи да је тужена у обавези да тужиоцу исплати новчани износ утврђен вештачењем на име неплаћене закупнине за период од 01.01.2008. године до 31.10.2013. године, будући да је без правног основа користила исти и обављала угоститељску делатност на који начин се неосновано обогатила, на основу чланова 210, 567. став 1. и 583. став 1. ЗОО. У преосталом делу новчаног потраживања за износ од 777.883,80 динара, тужбени захтев је одбијен као неоснован.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу и одбио тужбени захтев, а потврдио у делу којим је одбијен тужбени захтев, налазећи да тужилац није активно легитимисан да захтева исплату закупнине за период након престанка уговора о закупу, нити да потражује накнаду за неосновано коришћење предметног пословног простора од стране тужене у смислу члана 219. ЗОО, јер у поступку није доказао да је у спорном периоду био власник или ималац неког другог стварног права на пословном простору.

По оцени Врховног суда становиште другостепеног суда је правилно.

Према члану 567. став 1. Закона о облигационим односима уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину, док је чланом 585. став 1. прописано да је купац дужан чувати закупљену ствар и по престанку закупа вратити је неопштећену. Закуподавац је активно легитимисан да по истеку закупа тражи од закупца враћање ствари дате у закуп без обзира да ли је истовремено и њен власник сходно наведеним одредбама Закона о облигационим односима. Закуподавац не мора бити нужно и власник ствари која је дата у закуп, а сама чињеница да је закључио уговор о закупу чини га активно легитимисаним да тражи испуњење уговорне обавезе плаћања закупнине и враћања закупљене ствари по престанку истог уговора. Међутим, накнада за коришћење закупљене ствари у овом случају пословног простора, по истеку уговора о закупу, односно престанку закупа, више није у домену уговорних односа закуподавца и закупца, већ у домену накнаде за коришћење туђе ствари. Под употребом туђе ствари у смислу члана 219. Закона о облигационим односима подразумева се такво коришћење ствари при коме се она претвара у нешто друго или престаје да постоји, што овде није случај. Корист остварену таквом употребом ствари дужан је да накнади имаоцу ствари и савестан стицалац. Са друге стране, коришћење туђе ствари у смислу члана 38. Закона о основама својинскоправних односа подразумева употребу при којој идентитет ствари остаје очуван уз могуће смањење вредности због употребе и право је власника ствари да захтева накнаду за коришћење од држаоца, при чему несавестан држалац свакако дугује власнику накнаду за коришћење ствари по члану 39. тог Закона. У конкретном случају тужилац као правни следбеник закуподавца тражи накнаду за коришћење пословног простора од тужене као закупца, за период након престанка уговора о закупу, а да у поступку није доказао да је власник или носилац неког другог стварног права на предметном пословном простору, па је правилно другостепени суд закључио да није активно легитимисан у овој парници. Зато су као неосновани оцењени сви ревизијски наводи тужиоца којима се указује на погрешну примену материјалног права.

Захтев тужене за накнаду трошкова одговора на ревизију је одбијен на основу члана 154. став 1. ЗПП, јер се не ради о трошковима потребним за вођење ове парнице.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић