



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 867/2024
12.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца - противтуженог „Железнице Србије“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Љиљана Попадић, адвокат из ..., уз учешће умешача на страни тужиоца Републике Србије, чији је законски заступник Државно правобранилаштво Републике Србије, Београд, против туженог - противтужиоца „Фершпед“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Миона Делић, адвокат из ..., ради утврђења и дуга по тужби, вредност предмета спора 75.454.292,80 динара и ради утврђења по противтужби, вредност предмета спора 1.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији туженог - противтужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 153/24 од 30.05.2024. године, у седници одржаној дана 12.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог - противтужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 153/24 од 30.05.2024. године, дела става I којим је потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 1553/16 од 22.09.2023. године у делу става VI којим је обавезан тужени да плати тужиоцу 44.871.734,30 динара са законском затезном каматом на износ од 43.669.056,75 динара почев од 31.12.2015. године до исплате и на износ од 1.202.677,55 динара почев од 15.11.2012. године до исплате, против става II и III.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 153/24 од 30.05.2024. године, у ставу првом изреке, између осталог, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 1553/16 од 22.09.2023. године, у делу става шестог изреке - којим је обавезан тужени да плати тужиоцу 44.871.734,30 динара са законском затезном каматом, и то: на износ од 43.669.056,75 динара почев од 31.12.2015. године до исплате и на износ од 1.202.677,55 динара почев од 15.11.2012. године до исплате. У ставу другом изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у делу става шестог изреке, у ставу седмом, деветом и десетом изреке и пресуђено тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев да се обавезе тужени да плати тужиоцу

законску затезну камату на износ од 43.669.056,75 динара почев од 02.03.2011. до 31.12.2015. године и на износ 1.202.677,55 динара почев од 02.03.2011. до 15.11.2012. године; обавезан је тужени - противтужилац да тужиоцу - противтуженом плати 30.664.769,95 динара са законском затезном каматом од 02.03.2011. године до исплате; одбијен је противтужбени захтев да се утврди да је 15.07.2008. године закључен нов Уговор о закупу пословног простора и земљишта између тужиоца и туженог под истим условима као Уговор бр. 14/08/737 од 27.12.2007. године, а који је трајао у периодима почев од 15.07.2008. године до датума и за непокретности ближе описаним у том ставу изреке, те је обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 625.079,00 динара. У ставу трећем изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове другостепеног поступка од 195.000,00 динара.

Против другостепене пресуде тужени - противтужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права. Из садржине ревизије произилази да побија део другостепене пресуде којим је потврђена првостепена пресуда у делу става шестог изреке, као и део којим је преиначена првостепена пресуда у ставовима седмом, деветом и десетом изреке, те обавезан тужени да накнади тужиоцу трошкове целог поступка. Предложио је да Врховни суд преиначи нижестепене пресуде и одбије тужбени захтев за исплату 75.536.504,25 динара са законском затезном каматом и преиначи другостепену пресуду у делу одлуке о противтужном захтеву те потврди првостепену пресуду у том делу.

У одговору на ревизију, тужилац - противтужени је оспорио основаност ревизијских разлога и тачност навода ревизије.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да ревизија туженог - противтужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. На друге битне повреде одредаба парничног поступка ревидент не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник туженог основан је одлуком Радничког савета правног претходника тужиоца ЖТП Београд, донетом 22.03.1972. године. Основан је као ООУР ради обављања шпедитерских послова у унутрашњем и међународном саобраћају, а сходно одлуци о оснивању оснивач је за почетак пословања обезбедио и неопходне просторије за пословање у згради ЖТП Београд, у ул. Немањина бр. 6, као и у станицама у којима ће новооснована ООУР основати пословнице и представништва. Међусобне односе по оснивању, регулисали су различитим самоуправним споразумима закључиваним од 15.05.1974. до 10.10.1990. године. Последњим је тужилац дао сагласност туженом за коришћење пословног простора у складу са Одлуком ЖТП Београд.

У таквим околностима, тужилац је са туженим, 27.12.2007. године закључио Уговор о давању у закуп пословног простора и земљишта бр. 14/08-737, и то: пословног простора, који се налази на више локација у Београду (станица Београд канцеларије површине 131 м² и магацин површине 1037 м², Немањина бр. 6 канцеларије, кухиња, санитарни чвор и ходник површине 432,04 м²) у Младеновцу

(станица Младеновац канцеларије површине 125 м² и локомотивска хала површине 297 м²) и земљишта које се налази у Београду на локацији станица Београд површине 676,80 м² и Београд - ранжирна станица, површине 80 м². У уговору је, између осталог, констатовано да је тужени ослобођен плаћања закупа. Тужени се обавезао да по испостављеним фактурама тужиоцу плаћа само обрачунати порез на додату вредност и да тужиоцу накнади трошкове за ПТТ, електричну енергију, комуналне и све друге услуге, које се односе на закупљене просторе и припадајуће земљиште. Уговор је закључен на одређено време - до окончања приватизације туженог, а најкасније до 31.12.2008. године. У поступку приватизације туженог који се одвијао паралелно са уговором о давању у закуп пословног простора и земљишта, закупљене непокретности нису биле предмет процене имовине туженог. Поступак приватизације туженог окончан је 15.07.2008. године. Окончањем тог поступка испуњен је уговорени раскидни услов па је уговор о закупу престао да важи. Тужени закупљене пословне просторије и земљиште није напустио по наступању раскидног услова. Тужилац је предлагао закључење новог уговора под комерцијалним условима, а тужени је одговарао предлогом да му се коришћење закупљених просторија омогући под истим условима као и раније. Изричито је одбијао закључење понуђеног уговора. Тужилац је, како у време закључења уговора о закупу тако и у целокупном периоду на који се тужбени захтев односи, у катастру непокретности био уписани као корисник непокретности датих у закуп а које су у својини Републике. Као корисник непокретности у јавној својини тужилац је, у складу са својим овлашћењима, од 2008. године и касније закључно са 2015. годином, усвајао програме пословања на које је била дата сагласност његовог оснивача Републике Србије. У истим је предвиђено остваривање прихода и издавањем у закуп железничких објеката на атрактивнијим локацијама, односно приходом од закупнина земљишта и грађевинских објеката. Закупнина је регулисана ценовницима тужиоца од којих су једни предвиђали услове закупа за тужиочева зависна друштва, а други комерцијалне цене за остале закупце. Република Србија, умешач у поступку, потврдила је да је тужилац као корисник непокретности овлашћен да води спор по тужби каква је поднета.

Висина накнаде која је предмет тужбеног захтева, обрачуната према приложеним ценовницима тужиоца за 2008, 2009, 2010, 2011. и 2012. годину а за период од 15.07.2008. године па до престанка коришћења, утврђена из налаза и мишљења вештака, износи 75.536.504,25 динара. Обрачуната од дана подношења тужбе па до истека периода означеног у тужби као периода коришћења, накнада износи 44.871.734,30 динара.

Налазећи да је истакнути приговор застарелости неоснован а да је уговор о закупу, закључен 27.12.2007. године, пуноважан, првостепени суд је применом одредбе члана 219. ЗОО обавезао туженог да плати тужиоцу накнаду за коришћење објеката и земљишта и то за период од дана подношења тужбе до изласка из пословних просторија тужиоца, обрачунату у износу од 44.871.734,30 динара. Према образложењу првостепеног суда, тужилац се током поступка изјаснио да тужени непокретности не користи почев од 01.01.2016. године, изузев канцеларије, кухиње, санитарног чвора и ходника на делу кат. парцеле број 964 КО Савски венац, Немањина број 6, Београд, укупне површине 405,04 м² које не користи од 30.11.2009. године и локомоторске хале на делу кат. парц бр. 528/39 КО Младеновац, станица Младеновац, укупне површине 297 м² коју не користи од 15.11.2012. године. Тужени до закључења главне расправе није пружио релевантне доказе да је престао са коришћењем непокретности пре наведеног периода. Првостепени суд сматра да је уговор о закупу

престао са даном подношења тужбе 02.03.2011. године чиме је тужилац исказао вољу за његовим престанком. Део тужбеног захтева који се односи на накнаду за коришћење за период од 15.07.2008. године па до дана утужења, обрачунату у износу од 30.664.769,95 рсд, као неоснован, одбија.

Другостепени суд прихвата чињенично стање утврђено од стране првостепеног суда. Додатно образлаже да писмена сачињена од стране комисије туженог а без доказа о томе која конкретна лица су била чланови тих комисија, па и без одлуке о именовању чланова комисије, нису веородостојан доказ о чињеници да је тужени на дан када су та писмена сачињена заиста престао са коришћењем непокретности које се у њима наводе. Указује и то да су записници (о иселењу) противречни наводима самог туженог и изведеним доказима и да чињеница коришћења непокретности није утврђена само на основу фактура које је тужилац испостављао туженом, већ и на основу осталих доказа, али и навода туженог који је по отпочињању поступка истицао да је и по истеку уговора наставио да користи непокретности. Према закључку другостепеног суда, правилно је вештачењем утврђена висина накнаде применом ценовника тужиоца, према годинама коришћења. Услед наведеног, другостепени суд је потврдио првостепену пресуду у делу којим је тужени обавезан на плаћање цене закупа за период од утужења до иселења из пословних просторија тужиоца.

Када је у питању споредно потраживање које се односи на исти период, образлаже да је накнада обрачуната закључно са даном престанка коришћења сваке поједине непокретности, да почев од утужења до престанка употребе укупно износи 44.871.734,30 динара од чега се на коришћење локомоторске хале, станица Младеновац у периоду 02.03.2011. - 15.11.2012. године (од када је тужени не користи) односи 1.202.677,55 динара а за остале непокретности 43.669.056,75 динара за период 02.03.2011. (дан подношења тужбе) - 31.12.2015. године. Сматрајући да тужени јесте несавесни стицалац и да законску затезну камату дугује од дана стицања а не и за период пре тога, а да се као дан стицања може узети датум са којим је обрачуната накнада, закључује да тужиоцу на износ од 43.669.056,75 динара камата припада од 31.12.2015. године, а на износ од 1.202.677,55 динара од 15.11.2012. године, до исплате. За период пре наведеног пресуду првостепеног суда преиначује и захтев за камату одбија.

Даље, другостепени суд сматра да је, у погледу дела којим је тужбени захтев делимично одбијен, првостепени суд погрешно применио материјално право. Према образложењу другостепеног суда, тужилац је по наступању раскидног услова јасно, у више наврата, манифестовао вољу за наставком пословног односа али према новопонуђеним, комерцијалним условима, тј. уз плаћање закупнине. Позивао је туженог да, у супротном, ослободи просторије и земљиште. С обзиром на наведено сматра неправилним закључак првостепеног суда да је, услед непротивљења тужиоца, уговор од 27.12.2017. године прерастао у нови уговор неодређеног трајања под истим условима као претходни, који је трајао до једностраног отказа учињеног од стране тужиоца подношењем тужбе. Последично, тужени је и у периоду од 15.07.2008 године - када је престао да важи уговор о закупу, па до дана подношења тужбе, непокретности тужиоца користио без основа па, како другостепени суд закључује, тужени дугује накнаду за користи које је стекао. Стога преиначава првостепену пресуду и тужиоцу досуђује износ од 30.664.769,95 динара, сагласно налазу и мишљењу вештака, на име накнаде за период од престанка уговора до дана утужења. На овај износ, према

закључку другостепеног суда, тужиоцу припада законска затезна камата од дана подношења тужбе, у складу са чл. 214 ЗОО.

По оцени Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право.

Наиме, у складу са Уговором о закупу пословних простора и земљишта од 27.12.2007. године, за који уговор је постојала сагласност власника непокретности, тужилац је предао туженом, као закупцу а свом зависном друштву, таксативно наведене непокретности у јавној својини, чији је био књижни корисник, на одређено време, тј. до окончања поступка приватизације туженог. Тужени је за период трајања уговора био ослобођен обавезе плаћања закупнине с тим да је био у обавези да плаћа пратеће трошкове. Право на бенефицију неплаћања закупнине признато му је до окончања поступка приватизације односно за период у ком је пословао као зависно друштво тужиоца средствима у јавној својини, како правилно образлаже другостепени суд.

Тужени је и након окончања поступка приватизације - 15.07.2008. године, када је уговор о закупу 27.12.2007. године, према уговорној вољи странака, престао да производи правно дејство, користио предметне непокретности. Користио их је без правног основа. У вези са наведеним, а насупрот наводима ревидента, правилан је закључак другостепеног суда да је тужилац приликом сваке комуникације са туженим, после престанка предметног уговора, на јасан и недвосмислен начин исказао своје неслагање са даљим коришћењем непокретности које су биле предмет закупа од стране туженог а да му је нудио закључење новог уговора о закупу под комерцијалним условима. Ревидент је, са тим у вези, у ревизији указивао на то да тужилац није поднео тужбу за сметање поседа, нити тужбу ради исељења туженог. О томе се изјаснио другостепени суд правилно наводећи да противљење тужиоца није морало да подлеже одређеној форми или да буде квалификовано подношењем тужбе. Битно је да је јасно исказано. Даље, с обзиром да се радило о закупу непокретности у режиму јавне својине то није било места примени члана 596. Закона о облигационим односима, који прописује да кад по протеклу времена за које је уговор о закупу био закључен купац продужи да употребљава ствар а закуподавац се томе не противи, сматра да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни. После окончања поступка приватизације, тужени је изгубио својство корисника јавних средстава. Тужилац, са друге стране, није имао овлашћење да после наступања раскидног услова закључи нов уговор о закупу под истим условима као претходни па ни на начин предвиђен чланом 596. ЗОО. Тужени занемарује то да је чланом 8. став 2. Закона о средствима у својини Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 53/95, 3/96 - испр., 54/96, 32/97 и 101/2005 - др. закон) прописано да о давању на коришћење, односно у закуп, непокретности које користе државни органи и организације одлучује Влада Републике Србије. Чланом 8а. став 2. истог закона је прописано да о прибављању и давању на коришћење, односно у закуп, као и о отказу уговора о давању на коришћење, односно у закуп и стављању хипотеке на непокретности које користе јавне службе из члана 1. тачка 2) овог закона, одлучује орган јавне службе утврђен законом, односно статутом јавне службе, уз сагласност Дирекције. Таква сагласност је постојала за закључење Уговора од 27.12.2007. године, што произилази из неоспорених навода умешача на страни тужиоца у овом поступку. Међутим, приватизацијом туженог, која је окончана 15.07.2008. године, наведени уговор је престао да важи, након чега је тужени изгубио повлашћен статус. Како је

тужилац у време важења Закона о средствима у својини Републике Србије био јавно предузеће, чији је једини оснивач Република Србија и како је тужени после приватизације изгубио повлашћени статус, неспорно је да би нов уговор о закупу предметних непокретности морао бити закључен под комерцијалним условима уз сагласност Дирекције, односно да би продужење уговора од 27.12.2007. године прећутном сагласношћу воља уговорних страна било противно принудним прописима. Осим тога, одредба Закона о облигационим односима из члана 596. ЗОО не може се применити јер је током поступка утврђено да се тужилац децидно противио даљем наставку коришћења предметних непокретности. Стога је правилно другостепени суд извео и закључак о неоснованости противтужбеног захтева.

Следом напред наведеног правилно је другостепени суд досудио тужиоцу накнаду у износу од 30.664.769,95 динара за период пре утужења. У вези са наведеним, неосновано ревидент понавља жалбене наводе којима оспорава досуђену висину накнаде указивањем да није било места примени цена из ценовника тужиоца с обзиром да се ради о ценама које су објављене, које је тужилац примењивао и према којима се има обрачунати уштеђени издатак туженог, за колико се тужени јесте обогатио. Притом, правилно другостепени суд закључује да се реститутивни захтев темељи на идеји да неосновано стечену корист не треба дефинитивно да задржи њен стицалац, већ треба да је врати ономе чија је или на чији је рачун стечена, тј. коме је намењена, дакле на идеји о забрани неоснованог обогаћења. У питању су непокретности које се налазе у режиму јавне својине, за њихов закуп цена је предвиђена посебним ценовницима тужиоца сачињеним у складу са програмом пословања, уз сагласност власника тих непокретности. Како правилно другостепени суд образлаже, корист коју је тужени остварио у утуженом периоду једнака је издатку који није платио, а који би по редовном току ствари платио управо према ценама из ценовника тужиоца. Наведени износ би морало платити и треће лице коме би предметне непокретности биле дате у закуп, да је тужени исте испразнио од лица и ствари одмах након престанка Уговора о закупу од 27.12.2007. године. На тај износ правилно је досуђена камата, правилном применом материјалног права.

Следом свега наведеног, неоснована је ревизија туженог - противтужиоца, па је Врховни суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић