



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 55/2025
09.05.2025. 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 правној ствари тужиоца-противтуженог „Универзал Банка“ Акционарско друштво Београд у стечају, чији је пуномоћник Александар Мајкић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца „Новограп“ Друштво са ограниченом одговорношћу Нови Сад, чији је пуномоћник Ана Комароми, адвокат из ..., ради стицања без основа по тужби и утврђивања по противтужби, вредност предмета спора по тужби 46.419.301,10 динара, а по противтужби 318.278 евра, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3762/24 од 02.10.2024. године, у седници већа одржаној 09.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ПРЕИНАЧАВАЈУ СЕ пресуда Привредног апелационог суда Пж 3762/24 од 02.10.2024. године у делу става првог изреке у коме је потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 5064/16 од 18.04.2024. године у делу става другог изреке и пресуда Привредног суда у Београду П 5064/16 од 18.04.2024. године у делу става другог у коме је одбијен противтужбени захтев туженог-противтужиоца да се утврди да постоји закуподавни однос између тужиоца-противтуженог као закуподавца и туженог-противтужиоца као закупца, по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године: помоћне зграде, зграда број 5, спратности ПР, бруто површине 6 м2, помоћне зграде, зграда број 6, спратности ПР, бруто површине 6 м2, помоћне зграде, зграда број 7, спратности ПР, бруто површине 7 м2, помоћне зграде, зграда број 10, спратности ПР, бруто површине 181 м2 и припадајућег права коришћења на земљишту, под зградама и објектима који се налазе на кп. бр. 2220/5 уписано у лист непокретности број 19835 КО Нови Сад 1; по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године зграде пословних услуга, зграда број 1, спратности ПР+1+2, бруто површине 1126 м2, гаража, зграда број 8, спратности ПР, бруто површине 451 м2, са припадајућим правом коришћења на земљишту под зградом која се налази на кп. бр. 2220/5, уписано у лист непокретности број 19835 КО Нови Сад 1; по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године: зграде за производњу камена, шљунка, песка, грађевинског материјала, зграда број 2, спратности ПР, бруто површине 1972 м2, зграде за производњу камена, шљунка, песка, грађевинског материјала, зграда број 3, спратности ПР, бруто површине 222 м2, помоћне зграде, зграда број 9, спратности ПР, бруто површине 31 м2, помоћна зграда, зграда број 11, спратности ПР, бруто површине 156 м2 са припадајућим

правом коришћења на земљишту под зградом које се налази на кп. бр. 2220/5, уписано у лист непокретности број 19835 КО Нови Сад 1 и **ПРЕСУЂУЈЕ:**

УСВАЈА СЕ противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се утврди да постоји закупац однос између тужиоца-противтуженог као закупаца и туженог-противтужиоца као закупца по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године помоћне зграде, зграда број 5, спратности ПР, бруто површине 6 м², помоћне зграде, зграда број 6, спратности ПР, бруто површине 6 м², помоћне зграде, зграда број 7, спратности ПР, бруто површине 7 м², помоћне зграде, зграда број 10, спратности ПР, бруто површине 181 м² и припадајућег права коришћења на земљишту под зградом и објектима који се налазе на кп. бр. 2220/5 уписано у лист непокретности број 19835 КО Нови Сад 1; по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године: зграде пословних услуга, зграда број 1, спратности ПР+1+2, бруто површине 1126 м², гаража, зграда број 8, спратности ПР, бруто површине 451 м², са припадајућим правом коришћења на земљишту под зградом која се налази на кп. бр. 2220/5, уписано у лист непокретности број 19835 КО Нови Сад 1; по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године: зграде за производњу камена, шљунка, песка, грађевинског материјала, зграда број 2, спратности ПР, бруто површине 1972 м², зграде за производњу камена, шљунка, песка, грађевинског материјала, зграда број 3, спратности ПР, бруто површине 222 м², зграде пословних услуга, зграда број 4, спратности ПР+1, бруто површине 336 м², помоћне зграде, зграда број 9, спратности ПР, бруто површине 31 м², помоћне зграде, зграда број 11, спратности ПР, бруто површине 156 м² са припадајућим правом коришћења на земљишту под зградом које се налази на кп. бр. 2220/5, уписано у лист непокретности број 19835 КО Нови Сад 1.

П УКИДА СЕ у преосталом делу пресуда Привредног апелационог суда Пж 3762/24 од 02.10.2024. године у којем је потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 5064/16 од 18.04.2024. године и пресуда Привредног суда у Београду П 5064/16 од 18.04.2024. године у том делу, у коме се предмет враћа Привредном суду у Београду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Привредног суда у Београду П 5064/16 од 18.04.2024. године, у ставу првом изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог „Универзал Банка“ Акционарско друштво Београд у стечају па је обавезан тужени-противтужилац „Новограп“ ДОО Нови Сад да тужиоцу исплати износ од 5.585.918,14 динара са законском затезном каматом почев од 17.10.2016. године до исплате, износ од 1.699.102,93 динара, износ од 335.305,25 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од 17.10.2016. године па до коначне исплате. У ставу другом изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се утврди да постоји закупац однос између тужиоца-противтуженог као закупаца и туженог-противтужиоца као закупца и то по основу уговора о закупу непокретности важећем у периоду од 09.10.2013. године до 30.10.2014. године, са таксативно наведеним предметом закупа, по основу уговора о закупу непокретности важећем у периоду од 09.10.2013. године па до 02.03.2016. године са таксативно наведеним предметом закупа и по основу уговора о закупу непокретности важећем у периоду од 09.10.2013. године до 09.10.2015. године у погледу таксативно наведеним предметом закупа. У ставу три изреке, обавезан је

тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.990.072,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3762/24 од 02.10.2024. године, одбијена је жалба туженог као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 5064/16 од 18.04.2024. године и одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени-противтужилац изјавио је дозвољену и благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у границама ревизијских разлога, на основу члана 408. Закона о парничном поступку, ревизијски суд је утврдио да је ревизија туженог-противтужиоца основана.

У поступку доношења другостепене одлуке није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда произлази да су правни претходник тужиоца као хипотекарни поверилац и тужени као хипотекарни дужник закључили накнадни уговор, оверен пред Основним судом у Новом Саду Ов. 40307/2013 од 23.09.2013. године којим је тужени-противтужилац пренео на тужиоца-противтуженог право својине на непокретностима таксативно наведеним у уговору. Чланом 6. предметног уговора тужени-противтужилац се обавезао да уведе у посед правног претходника тужиоца-противтуженог у року од 3 радна дана од дана овере овог уговора о чему ће се сачинити записник о увођењу у посед, те да истовремено са увођењем у посед закључи уговор о закупу у складу са чланом 10. уговора у року од 3 дана од дана судске овере уговора у складу са пословном политиком банке. На основу наведеног уговора тужилац-противтужени уписао се као носилац права својине на предметним непокретностима у катастар непокретности. Дана 08.10.2013. године правни претходник тужиоца-противтуженог је преузео од туженог предметне непокретности при чему је записнички констатовао да тужени поседује један примерак кључева од улаза у зграду и све друге просторије, те да представник правног претходника тужиоца није преузео кључеве. Из достављеног нацрта уговора о закупу од 09.10.2013. године који није потписан од стране парничних странака произлази да се купац већ налази у државини непокретности, да уговор о закупу почиње да тече од 23.09.2013. године и да ће месечна закупнина износити 4.494 евра. Из садржине анекса 1 који није потписан од стране уговорних страна произлази да је исти требало да буде закључен 30.12.2013. године између правног претходника тужиоца као куподавца и туженог као купца, где су уговорне стране сагласно констатовале да се у циљу даљег уређивања дужничко-поверилачког односа проистеклог из уговора о закупу укида плаћање закупнине односно да ће уместо плаћања закупнине купац имати обавезе које се тичу одржавања и обезбеђења простора, те да ће анекс ступити на снагу даном обостраног потписивања и да ће се одредбе истог примењивати од 01.01.2014. године. По отварању стечајног поступка 03.02.2024. године над тужиоцем-противтуженом, дописом од 30.09.2014. године стечајни дужник одговорио је туженом-противтужиоцу на његов допис поводом давања у закуп пословних просторија у улици Љубе Ненадовића

број 3, да тужилац-противтужени не може издавати у закуп наведени пословни простор јер је банка ушла у процедуру процене и продаје своје покретне и непокретне имовине, те да се тужени-противтужилац моли да у што краћем року ослободи простор од лица и ствари које се у њему налазе. Поступак преузимања објекта вршен је сукцесивно у више наврата, те су представници тужиоца-противтуженог и туженог-противтужиоца сачињавали записнике о примопредаји предметних непокретности почев од 30.10.2014. године, 27.02.2015. године, 14.10.2015. године и 03.03.2016. године. Записником о примопродаји од 03.03.2016. године међу парничним странкама је констатовано у којим објектима су се налазила одређена правна лица која су била у закупу код туженог до датума примопредаје простора 02.03.2016. године, као и да је директор туженог гарантовао да су измирене све обавезе струје, воде, комуналних услуга, закључно са 31.01.2016. године.

С обзиром на утврђено чињенично стање првостепени суд закључује да су парничне странке биле у преговорима око закључења уговора о закупу, ради спровођења члана 6. и члана 10. накнадног уговора, да је тужилац-противтужени био упознат са чињеницом да се тужени-противтужилац и након преноса права својине и даље налази у државини предметних непокретности и да исте издаје у закуп, али по оцени суда није дошло до закључења уговора о закупу и анекса 1 наведеног уговора из разлога јер су уговори требали да се закључе у складу са пословном политиком банке, а да између парничних странака до момента отварања поступка стечаја над тужиоцем није постигнута сагласност о битним елементима уговора у смислу одредбе члана 26. Закона о облигационим односима. Првостепени суд је имао у виду и да председник извршног одбора тужиоца, лице које је заступало банку никада није потписало уговор о закупу и анекс уговора, при чему исти нису снабдевени ни потписом другог члана извршног одбора, а који је био неопходан.

Првостепени суд је закључио да је тужени-противтужилац без правног основа наставио да користи и издаје у закуп предметни пословни простор тужиоца и након што је над тужиоцем отворен поступак стечаја, будући да је дописом од 30.09.2014. године тужени обавештен да је банка ушла у процедуру процене и продаје своје покретне и непокретне имовине, да предметни пословни простор се неће издавати у закуп, те да тужени у што краћем року треба да ослободи простор од лица и ствари.

Ценећи наводе туженог-противтужиоца да непотписани уговор о закупу и анекс 1 дефакто представља вољу уговорних страна, будући да је тужени-противтужилац у складу са истим измиривао своју уговорну обавезу односно измиривао износ закупнине који се односио на трошкове одржавања и обезбеђења непокретности, првостепени суд налази да су исти без утицаја услед непостојања сагласности воље уговорних страна, а исти могу бити евентуално од значаја ради остваривања права туженог-противтужиоца у погледу накнаде нужних и корисних трошкова у смислу одредбе члана 39. Закона о основама својинскоправних односа.

Будући да између парничних странака није постојао закуподавни однос и да је након продаје предметних непокретности тужиоцу-противтуженом, тужени наставио да издаје у закуп и да наплаћује закупнину од купаца, све до момента коначне примопредаје непокретности тужиоцу дана 03.03.2016. године, првостепени суд налази да тужилац има право да потражује од туженог вредност наплаћених закупнина стечених без основа применом члана 210. Закона о облигационим односима. Из налаза вештака

економске струке првостепени суд је утврдио да је тужени у наведеном периоду наплатио од својих закупаца износ од 5.785.918,14 динара за који износ је усвојио тужбени захтев с позивом на члан 214. Закона о облигационим односима. Налазећи да је тужени-противтужилац несавестан, првостепени суд је досудио тужиоцу-противтуженом законску затезну камату почев од сваке појединачне наплате закупнине па до дана утужења, 17.10.2016. године у износу од 1.699.102,93 динара, као и законску затезну камату на износ од 5.585.918,14 динара од 17.10.2016. године до исплате. Првостепени суд налази да тужилац основано потражује од туженог-противтужиоца и накнаду користи на име коришћења туђе ствари применом члана 219. и то сразмерно површини коришћења непокретности након сваке примопредаје у висини закупнине коју тужени-противтужилац није плаћао тужиоцу-противтуженом од 11.562,25 евра месечно, што за износ од 29 месеци (од 23.09.2013. године до 02.03.2016. године) износи 335.305,25 евра са законском затезном каматом од 17.10.2016. године до исплате. По оцени суда цена закупнине обухвата накнаду за коришћење како непокретности тако и земљишта испод, будући да исте представљају неодвојиву целину и да једно без других не могу бити у правном промету.

Другостепени суд је прихватио разлоге у потпуности које је дао првостепени суд.

Основани су ревизијски наводи туженог као ревидента да се не може прихватити закључак нижестепених судова да између парничних странака не постоји закуподавни однос по основу уговора о закупу непокретности од 09.10.2013. године, јер је исти последица погрешне примене материјалног права.

Закљученим накнадним уговором 40307/2013 од 23.09.2013. године, тужени је као хипотекарни дужник преузео обавезу да на тужиоца као хипотекарног повериоца пренесе право својине на таксативно наведеним непокретностима и да га уведе у посед у року од 3 дана од дана овере уговора. На основу наведеног уговора тужилац се уписао као носилац права својине на предметним непокретностима и дана 08.10.2013. године записнички је исте преузео од туженог. Уговорне стране су се такође сагласиле да у року од 3 дана од дана овере уговора од стране суда закључе уговор о закупу предметних непокретности у складу са пословном политиком банке. Потписаним записником констатовано је да тужени поседује један примерак кључева од улаза у зграду и све друге просторије и да тужилац није преузео кључеве. Тужени је остао у државини предметних непокретности.

Према Закону о облигационим односима уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26.). Воља за закључење уговора може се изјавити речима, уобичајеним знацима или другим понашањем из кога се са сигурношћу може закључити о њеном постојању. Изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно (члан 28). Уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину. Употреба обухвата и уживање ствари (прибављање плодова) ако није другачије уговорено или уобичајено (члан 567.).

Накнадним уговором, парничне странке преузеле су обавезу закључења уговора о закупу таксативно наведених непокретности. Остављањем предметних непокретности у фактичку државину туженог-противтужиоца као закупца и предајом кључева од улаза у зграду и за све просторије може се са сигурношћу закључити да је вољом уговорних

страна и закључен уговор о закупу, односно да је тужени био у државини предметних непокретности по основу уговора о закупу.

Обавеза закључења уговора о закупу произилази из накнадног уговора и реализована је у складу са накнадним уговором, те је без утицаја позивање нижестепених судова на одредбу члана 50. Закона о облигационим односима, да уговор о закупу од 09.10.2013. године као и анекс уговора од 30.12.2013. године нису потписани од стране председника извршног одбора Драгана Томића, као и другог супотписника. Следи да је погрешан закључак да је тужени без правног основа држао предметне непокретности и да је исте издавао у закуп с обзиром на чињеницу да је тужилац био упознат са истом, при чему из утврђеног чињеничног стања не произилази да се тужилац томе противио, односно позивао на предају предметних непокретности. Без утицаја је и навођење нижестепених судова да је тужилац постао власник предметних непокретности, с обзиром на чињеницу да уговор о закупу производи облигационо правно дејство.

Сходно томе, ревизијски суд је применом члана 416. ЗПП преиначио нижестепене пресуде и усвојио тужбени захтев за утврђење да је између парничних странака постоји закуподавни однос по основу уговора о закупу од 09.10.2013. године за предметне непокретности.

Међутим, не може се прихватити ни закључак нижестепених судова и да је после отварања стечаја над тужиоцем-противтуженом, тужени-противтужилац користио пословне просторије без правног основа и издавао их у закуп, јер за правилну примену материјалног права нису расправљене све правно релевантне чињенице.

Одредбом члана 99. Закона о стечају предвиђено је да закуп непокретности не престаје отварањем стечајног поступка. Уговор о закупу стечајни управник може отказати независно од законских и уговорених рокова са отказним роком од 30 дана. Стечајни управник може имовину стечајне масе издавати у закуп, али најдуже до продаје имовине која је предмет закупа.

Из утврђеног чињеничног стања не произлази да је тужилац-противтужени отказао уговоре о закупу по отварању стечајног поступка. Сама чињеница да је банка поводом захтева туженог-противтужиоца дописом од 30.09.2014. године обавестила туженог да је ушла у процедуру процене и продаје своје непокретне и покретне имовине и да из тог разлога тужени не може да издаје у закуп пословни простор, не доводи до закључка да је тужени наставио да користи предмете закупа без правног основа, као и да је тужени несавестан без расправљања чињенице давања отказа и да ли се тужилац сагласио са сукцесивном предајом непокретности од стране туженог која је извршена 30.10.2014. године, 09.10.2015. године и 02.03.2016. године. Од наведене чињенице зависи да ли је и када тужени постао несавестан држалац.

Основна обавеза туженог као закупца је плаћање закупнине. Тужени је истицао да је измиривао износ закупнине која се односи на трошкове одржавања и обезбеђења непокретности, а коју чињеницу нижестепени судови нису расправили због погрешне примене материјалног права. С друге стране, од чињенице да ли је и када тужени постао несавестан произлазе и његове обавезе применом члана 39. Закона о основама својинскоправних односа. Ово са разлога што одредба члана 219. Закона о облигационим

односима се примењује само у ситуацији када држалац ствари није у могућности да врати предмет државине, што у конкретном случају није случај.

Како за правилну примену материјалног права нису расправљене све правно-релевантне чињенице нижестепене одлуке су у овом делу укинуте применом члана 416. ЗПП.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду горе наведено и донети нову одлуку о основаности тужбеног захтева и трошковима поступка.

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

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