



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 675/2024
17.12.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Јасминке Обућине, чланова већа, у парници тужиоца АУТО КУЋА КОМПРЕСОР СЕРВИС РЕМОТ И ПРОМЕТ д.о.о. Београд, као правног следбеника ШТАМПА ПЛУС д.о.о. Београд, чије је пуномоћник Бранка Ђукић Обрадовић, адвокат у ..., против туженог DIGITAL PRINTING CENTER д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Маја Максимовић, адвокат у ..., ради дуга, вредност предмета спора 13.806.430,92 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3925/23 од 07.03.2024. године, у седници већа одржаној дана 17.12.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3925/23 од 07.03.2024. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 2200/2019 од 11.04.2023. године, исправљеном решењем Привредног суда у Београду од 07.12.2023. године, у ставу I изреке, укинута је решење о извршењу Привредног суда у Београду ИИв 10558/2014 од 31.12.2014. године и ИИв 7339/2017 од 12.12.2017. године. У ставу II изреке усвојен је тужбени захтев и обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 13.806.430,92 динара на име закупнине са законском затезном каматом, и то на износ од 7.252.751,52 динара почев од 29.12.2014. године до исплате и на износ од 6.553.679,40 динара почев од 08.12.2017. године до исплате. У ставу III изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 1.526.985,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3925/23 од 07.03.2024. године одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена је првостепена пресуда у ставовима II и III изреке, исправљена решењем Привредног суда у Београду од

-2-

07.12.2023. године. Одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

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

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су биле у облигационом односу на основу Уговора о закупу пословног простора од 16.09.2009. године који за предмет има закуп пословног простора на адреси у Београду, у улици ... бр. ..., који чини функционалну целину састављену од управне зграде, магацина са анексом и помоћног објекта, укупне површине 2.300 м². Уговорена је месечна закупнина од 2.000,00 евра у динарској противвредности по продајном курсу Народне банке Србије на дан уплате. Парничне странке су закључиле уговор о закупу 04.10.2010. године са истим предметом, периодом важења од 3 године и висином закупнине. Првостепени суд је даље утврдио да је уговор о закупу из 2010. године усмено измењен у погледу висине закупнине, тако што је закупнина са 2.000 евра повећана на 15.000 евра у динарској противвредности по истом курсу конверзије. Утврђено је и да је тужени плаћао закупнине у измењеном износу од 15.000,00 евра закључно са 31.08.2014. године (по осам фактура), при чему су те уплате евидентирани у изводима о стању и променама на рачуну тужиоца. Тужилац је туженом фактурисао закупнину за период од октобра 2013. године до маја 2015. године, по појединачно назначеним износима и са одређеним роковима плаћања, а утврђено је да су фактурисани износи садржани у аналитичким картицама туженог идентични аналитичким картицама тужиоца за 2014. годину, односно да су износи по повећаној цени закупа у пословној документацији туженог књижени као обавеза туженог према тужиоцу, али да тужени није књижио тужиоцеве рачуне за октобар, новембар и децембар 2014. године и за јануар, фебруар и март 2015. године. Такође је утврђено да је дана 27.03.2015. године сачињен записник о преузимању пословног простора који је био предмет уговора о закупу, који записник је потписан од стране представника туженог, као лица које је простор предало, и комисије тужиоца која је извршила преглед и преузимање простора. Између парничних странака, са обрнутим процесним улогама, вођен је спор пред Привредним судом у Београду под бројем П 7269/14, окончан пресудом од 23.05.2016. године, којом је одбијен тужбени захтев тамо тужиоца, овде туженог, којим је тражио раскид уговора о закупу и исплату износа на име неосновано плаћене закупнине, где је утврђено да је закупнина са 2.000,00 евра споразумно повећана на 15.000,00 евра, те да не постоји основ за враћање износа који је у тој парници тужилац потраживао. Првостепени суд

-3-

није узео у обзир уговор о закупу од 23.09.2013. године јер исти није потписан од стране туженог као закупца.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да уговор о закупу пословног простора од 04.10.2010. године није раскинут како тврди тужени, већ да је дошло до измене уговорне одредбе о висини закупнине, тако што су законски заступници уговорних страна усмено договорили да закупнина износи 15.000 евра у динарској противвредности. Овако уговорену обавезу тужени је, по испостављеним фактурама, евидентирао у свом књиговодству као своју обавезу и плаћао до 31.08.2014. године. Предметни уговор о закупу престао је фактичким преузимањем пословног простора од стране тужиоца дана 27.03.2015. године, до када, према оцени нижестепених судова, постоји обавеза туженог да плаћа закупнину. Сагласно томе, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев и позивом на одредбе члана 569, 583, 277. и 279. став 3. Закона о облигационим односима обавезали туженог да тужиоцу, на име закупнине за период од септембра 2014. до марта 2015. године, исплати износ од 13.806.430,92 динара са законском затезном каматом од подношења предлога за извршење.

На утврђено чињенично стање нижестепени судови су правилно применили материјалноправне норме којима је регулисан уговор о закупу и обавеза закупца да плати закупнину за време трајања уговорног односа.

Нису основани ревизијски наводи којима се указује да нови уговор о закупу никада није ни закључен, те да повећање закупнине са 2.000 евра на 15.000 евра никада није уговорено.

Ово из разлога што је првостепени суд из свих изведених доказа, а нарочито налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке, утврдио да је тужени књижио фактуре тужиоца у којима је обрачуната закупнина од 15.000 евра и по истим плаћао у дужем временском периоду, што потврђује да су парничне странке споразумно измениле висину закупнине. Наведено утврђење има потпору и у чињеничној основи на којој је заснована пресуда Привредног суда у Београду П 7269/14 од 23.05.2016. године, којом је одбијен тужбени захтев овде туженог за враћање исплаћених износа закупнине преко 2.000,00 евра, а до плаћених 15.000,00 евра, јер је и тамо утврђено да је тужени наведене износе плаћао на основу уговора о закупу и споразумно утврђене висине закупнине, чиме је међу парничним странкама то спорно питање решено. Без утицаја су ревизијски наводи да о измени закупнине није сачињен писани анекс уговора. Уговорне стране су уговориле писмену форму уговора, док законом није предвиђена форма. Према одредби члана 69. став 2. Закона о облигационим односима, који се примењује на уговоре за које су уговорне стране уговориле посебну форму, може бити раскинут, допуњен или на други начин измењен и неформалним споразумом.

Ревизијски наводи којима се указује да су нетачне констатације да се аналитичке картице тужиоца и туженог поклапају, као и указивања на доказне предлоге које је тужилац износио током поступка, а који нису прихваћени од стране првостепеног суда, представљају оспоравање утврђеног чињеничног стања, из ког

-4-

разлога се ревизија у конкретном случају не може изјавити, имајући у виду да се не ради о процесној ситуацији из одредбе члана 407. став 2 Закона о парничном поступку, у вези са чланом 403. став 2. истог закона.

Имајући у виду да је током поступка утврђено да су парничне странке биле у облигационом односу по основу уговора о закупу из 2010. године, те да је закупни однос трајао до 27.03.2015. године, нижестепени судови су правилно применили одредбу члана 583. став 1. Закона о облигационим односима на основу које су обавезали туженог да тужиоцу исплати закупнину фактурисану у утуженим рачунима, са затезном каматом у складу са одредбама члана 277. и 279. став 3. Закона о облигационим односима.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 405. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић