



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 674/2025
26.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца Градска Општина Стари град, Београд, коју заступа Јавно правобранилаштво Градске општине Стари Град, против туженог Стечајна маса Три грозда АД у стечају, Београд, чији је пуномоћник Радисав Арнаутовић, адвокат у ..., ради неоснованог обогаћења, вредност предмета спора 15.158.935,20 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2132/25 од 31.07.2025. године, у седници већа одржаној дана 26.02.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2132/25 од 31.07.2025. године.

II ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 2398/22 од 06.12.2023. године обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 15.158.935,20 динара са законском затезном каматом и то на појединачно наведене износе од доспелости до исплате. Тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 669.375,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2132/25 од 31.07.2025. године одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену ревизију због битне повреде учињене у поступку пред другостепеним судом, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11... 10/23, у даљем тексту ЗПП) Врховни суд је одлучио да ревизија туженог 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 се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Наводи ревидента којим указује на прекорачење тужбеног захтева због разлике између укупно досуђеног износа и збира појединачних износа у изреци којим је тужени обавезан да тужиоцу плати утужени износ, нису дозвољени ревизијски наводи сходно одредби члана 407. став 1. тачка 5. Закона о парничном поступку јер није реч о повреди учињеној у поступку пред другостепеним судом.

Предмет тужбеног захтева је новчано потраживање тужиоца у износу од 15.158.935,20 динара, са законском затезном каматом на име неовлашћеног коришћења пословног простора у периоду од јуна 2012. до априла 2013. године.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, правни претходник тужиоца, као закуподавац и правни претходник туженог, као купац били су у пословном односу по основу Уговора о закупу пословних просторија од 24.01.1969. године на неодређено време, чији је предмет био пословни простор у Београду у ул. ... бр. ..., површине 259 м². Одлуком Управног одбора ЈП „Пословни простор општине Стари град“ од 14.12.2011. године, правном претходнику туженог је отказан Уговор о закупу због неплаћања закупнине у остављеном року од 15 дана. Дана 22.05.2012. године над туженим је отворен стечајни поступак у ком поступку је тужилац поднео излучни захтев 10.07.2012. године, са предлогом да се из стечајног поступка излучи предметни пословни простор. Стечајни управник је излучни захтев одбио са образложењем да се предметна непокретност користи на основу уговора о закупу, а стечајни управник не намерава да откаже овај уговор сагласно чл. 99. Закона о стечају, све до коначне одлуке о даљем току спровођења стечајног поступка. Примопредаја спорног пословног простора извршена је 07.05.2013. године. Из налаза вештака економско-финансијске струке Снежане Ковачевић од 16.03.2021. године утврђено је да предметни пословни простор припада ексклузивној зони, те да висина закупа за локал у ексклузивној зони износи 3.127,05 динара по м², односно за површину 259 м² износи 15.158.935,20 динара. Тужени је истакао приговор застарелости потраживања и навео да непокретност у утуженом периоду није користио и није имао користи од употребе.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је неоснован приговор застарелости потраживања, применом одредбе члана 371. ЗОО. Закључују да на страни туженог постоји обавеза да накнади корист коју је имао од употребе предметне непокретности у смислу одредбе члана 219. Закона о облигационим односима и обавезују туженог на исплату утуженог износа са законском затезном каматом почев од дана стицања, применом одредбе члана 214. Закона о облигационим односима.

Тужени у ревизији указује да у утуженом периоду није користио предметни пословни простор јер исти није био функционалан што произилази из Записника о примопредаји, којим наводима ревидент указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, а који разлози према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку нису дозвољени. Осим тога, ради се о поновљеним разлозима који су

-3-

истицани и у жалби, а које је другостепени суд оценио да су неосновани, па ревизијски суд исте неће детаљно образлагати сходно одредби члана 414. став 2. Закона о парничном поступку.

Тужени указује на погрешну примену материјалног права из члана 219. ЗОО, те да је погрешно примењен члан 371. ЗОО, а да је требало применити члан 376. ЗОО и одбити тужбени захтев због застарелости потраживања. Указује да тужени није несавестан, да је законска затезна камата морала бити досуђена од подношења тужбе због чега је погрешно примењен члан 214. Закона о облигационим односима.

Врховни суд налази да је одлука донета правилном применом материјалног права и да су наводи ревидента неосновани.

Одредбом члана 219. Закона о облигационим односима, прописано је да када је неко туђу ствар употребио у своју корист, ималац може захтевати, независно од права на накнаду штете, или у одсуству ове, да му овај накнади корист коју је имао од употребе.

Корист коју је тужени остварио употребом предметног пословног простора, представља вредност закупнине коју би плаћао за неки други сличан пословни простор који би користио. Сама чињеница што је тужени држао предметни простор указује на могућност његове употребе. То јесте вид неоснованог обогаћења због чега се има применити одредба члана 371. ЗОО и десетогодишњи рок застарелости. Накнада по члану 219. ЗОО може се захтевати независно од било какве штете и за накнаду користи довољно је то што предметни пословни простор као у конкретном случају није враћен. Дакле, појам „коришћења“ односно „употребе“ не треба тумачити само у смислу обављања привредне делатности и „корист“ не треба тумачити само у смислу повећања имовине, већ и изостанку умањења имовине туженог. Из наведеног произлази да код члана 219. Закона о облигационим односима није потребно доказивати кривицу.

У конкретном случају, туженом је отказан уговор о закупу 2011. године, који простор је тужени вратио тек 07.05.2013. године, а чињеница да ли је тужени наставио да обавља делатност која је разлог закључења Уговора о закупу није релевантна, јер самим невраћањем пословног простора дужан је да накнади користи у виду закупнина које за тај период није платио, а на које је тужилац, као носилац права коришћења имао право. Сама чињеница што је тужени држао предметни простор указује на могућност његове употребе. Чињеница да предметни простор није функционалан није од утицаја у ситуацији када предметни простор није враћен по пријему Одлуке Управног одбора ЈП „Пословни простор“ од 14.12.2011. године, којом је отказан предметни уговор о закупу, што га чини несавесним и води примени одредбе члана 214. ЗОО.

Због тога, 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 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

-4-

Одлуку као у ставу другом изреке, Врховни суд донео је применом одредбе члана 165. став 1. Закона о парничном поступку јер тужени није успео у поступку по ревизији.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш с.р.**

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