



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3129/2018**  
**10.07.2019. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, др Илије Зиндовића и Божидара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Томислав Станковић, адвокат из ..., против тужених ББ власништво ВВ из ..., и ГГ из ..., које све заступа пуномоћник Радослав Тадић, адвокат из ..., ради иселења и предаје у државину, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2935/16 од 16.01.2017. године, у седници већа одржаној 10.07.2019. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2935/16 од 16.01.2017. године и предмет враћа истом суду на поновно одлучивање.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Убу П 2798/12 од 02.02.2016. године, ставом првим одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени иселе са свим лицима и стварима из пословног простора – локала који се налази у ... и гледа на улицу ... бр. .. у приземљу који гледа на улицу ..., а налази се на десној страни стамбено-пословног простора гледано из ове улице, укупне површине 37,67 м<sup>2</sup>, а који се састоји од касапнице површине 19,40 м<sup>2</sup>, просторије за прераду меса површине 5,90 м<sup>2</sup>, компресорске станице површине 1,80 м<sup>2</sup>, комора површине 4,32 м<sup>2</sup>, предпростора површине 2,32 м<sup>2</sup>, просторије за умивање површине 2,35 м<sup>2</sup>, и мокрог чвора површине 1,5 м<sup>2</sup>, као неоснован. Ставом два изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се тужени обавезу да на име накнаде за коришћење пословног простора од локала солидарно исплате тужиоцу износ од 900.000,00 динара, са каматом од дана пресуђења па док оначне исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да на име трошкова парничног поступка исплати износ од 328.350,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде, под претњом принудног извршења.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2935/16 од 16.01.2017. године, преиначена је пресуда Основног суда у Убу П 2798/12 од 02.02.2016. године и у став 1. изреке обавезани су тужени да се са свим лицима и стварима иселе из пословног простора – локала који се налази у ..., у улици ... бр. .., у приземљу, који гледа на улицу ... и налази се на десној страни стамбено-пословног простора гледано из ове улице, који се састоји од касапнице, просторије за прераду меса, компресорске станице, коморе, предпростора, просторије за умивање и мокрог чвора и обавезани су тужени ББ са седиштем у ..., ВВ из ... и ГГ из ... да на име накнаде за коришћење пословног простора описаног локала тужиоцу АА исплате износ од 900.000,00 динара, са законском затезном каматом од 02.02.2016. године до исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом 2. изреке обавезани су тужени да тужиоцу на име

трошкова парничног поступка исплате износ од 506.833,00 динара, у року од 15 дана по пријему пресуде.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени су благовремено изјавили ревизију због погрешно утврђеног чињеничног стана, погрешне примене материјалног права и одлуке о парничним трошковима.

Испитујући побијану пресуду на основу чл. 408. и 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужених основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ГГ и сада пок. отац тужиоца ДД су 1986. године закључили усмени споразум по коме је тужени ГГ позајмио новац пок. ДД за куповину куће на ..., која је касније срушена. На том месту отац тужиоца је саградио нов објекат – пословни простор у улици ... бр. .. са два локала, кафаном и касапницом. Према закљученом споразуму од 1987. године, обзиром да отац тужиоца није имао да врати целокупни новац овде туженом ГГ (вратио му је само део новца), постигнут је договор да тужени користи део пословног објекта – локал који је предмет тужбеног захтева без накнаде. Сагласли су се да тужени у локалу ради све до своје пензије након чега ће локал предати тужиоцу, односно сину пок. ДД. Након смрти сада пок. ДД, његову целокупну имовину, а између осталог и спорни локал наследила је супруга ЂЂ, мајка тужиоца. ЂЂ је 01.04.1997. године у својству закупаваца са туженим ГГ, као закупцем закључила уговор о закупу, који је за предмет имао спорну пословну просторију. Уговор је закључен на неодређено време почев од 01.04.1997. године, а ради обављања месарске делатности туженог ГГ. Чланом 3. уговора предвиђено је да су се стране сагласиле да купац неће ни надаље плаћати закупнину за предметни пословни простор, с обзиром на нерешене имовинске односе закупца и правног претходника закупаваца, сада пок. ДД, који ће проблем накнадно решити посебним уговором. Овим уговором је констатовано да је предметна пословна просторија у државини закупца од 04.12.1987. године. ЂЂ је дана 17.04.2004. године упутила отказ уговора о закупу туженом ГГ, због неплаћања закупнине, због нерешених дужничко-поверилачких односа, који се настали између закупца сада пок. ДД, а у ком је наведено да је због коришћења пословног простора од 04.12.1987. године исплаћен дуг који је имао сада пок. ДД према закупцу ГГ. Тужилац је дана 15.09.2009. године у својству поклонопримца закључио уговор о поклону са својом мајком ЂЂ. Уговор је оверен под бројем Ов ../2009 на основу кога је ЂЂ своје сину поклонила спорни локал. Тужени ГГ је 2008. године отишао у пензију, а потом је регистрована радња ББ на тужену ВВ, која је наставила да користи спорни локал. Вештачењем вештака грађевинске струке утврђено је да је површина локала 35,05 м<sup>2</sup>, а вештачењем путем вештака економско финансијске струке утврђено је да је укупан износ закупнине за период од 15.09.2009. године (када је закључен уговор о поклону) до дана давања налаза и мишљења 12.11.2018. године у висини од 2.728.261,90 динара у нето износу.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је одбио тужбени захтев имајући у виду чињеницу да тужилац, а ни његови правни претходници нису

вратили позајмљени новац ГГ, без обзира на чињеницу што је исти отишао у пензију, не значи да исти није могао након тога да предметни локал изда у подзакуп, јер то омогућава одредба члана 586. став 1. Закона о облигационим односима. Тужилац нити је истицао, нити је доказао да је уговорена забрана издавања локала под закуп, а све у погледу основа за коришћење локала од стране првотуженог и друготужене, па је стога тужбени захтев одбијен као неоснован.

Одлучујући о жалби, Апелациони суд у Београду је након отворене расправе и утврђења чињеничног стања на бази изведених доказа пред тим судом, оценом свих изведених доказа преиначио пресуду Основног суда у Убу П 2798/12 од 02.02.2016. године и одлучио као у ставу изреке пресуде тог суда Гж 2935/16 од 16.01.2017. године.

Закључак другостепеног суда заснива се на чињеници да је дана 17.06.2004. године сада покојна ЂЂ дала отказ уговора о закупу туженом ГГ због неплаћања закупнине, а отказом уговора о закупу отпао је основ туженог за коришћење спорног локала. Закуп је престао отказом, те сагласно члану 585. став 1. Закона о облигационим односима закупљену ствар тужени је дужан да врати. Из тога произилази да ВВ користи спорни простор без икаквог правног основа. Она је у спорни простор ушла након одласка ГГ у пензију који ју је увео у посед локала, а за шта није имао овлашћење, с обзиром да је сам био у обавези да се тада (након одласка у пензију) исели. Другостепени суд налази да се не може прихватити став првостепеног суда да је постојање поверилачко-дужничког односа туженог ГГ и правног претходника тужиоца основ за коришћење спорног локала. Евентуално постојање дуга покојног ДД према туженом ГГ не представља основ за стицање било каквог права на спорном простору, а тиме ни основ за коришћење спорног локала. ГГ је могао да тражи наплату свог потраживања у оставинском поступку, а ту законску могућност није користио. Сходно члану 37. став 1. Закона о основама својинскоправних односа тужилац има право да тражи да му се локал преда у државину, а сходно ставу 2. назначеног члана доказано је да се предметни локал налази у државини тужених. При томе, другостепени суд налази да иако је обављено вештачење од стране вештака економско-финансијске струке на околност висине закупнине коришћења спорног локала, да је тужилац у првостепеном поступку тражио износ од 900.000,00 динара, а како се пред другостепеним судом не може преиначавати постављени тужбени захтев, то је суд усвојио тужбени захтев тужиоца на износ од 900.000,00 динара, док је у преосталом делу тужбени захтев одбио као неоснован.

По оцени Врховног касационог суда, овакав закључак другостепеног суда не може се прихватити као правилан. Наиме, другостепени суд је пошао од чињенице да је однос између овде туженог ГГ и оца тужиоца чист однос облигационо-правне природе, те да уколико отац тужиоца сада пок. ДД није вратио позајмљени износ новца туженом, исти је могао да то остварује у оставинском поступку подношењем тужбе ради дуга. При томе, апелациони суд није ценио чињеницу да је након позајмљивања тог новца ипак дошло до постизања договора између сада пок. ДД и овде туженог ГГ везано за коришћење локала, а на име отплате позајмљеног новца. Договор је био да се локал користи док исти не оде у пензију, што је садржано и у уговору који је након смрти пок. ДД, ГГ закључио са његовом супругом – мајком овде тужиоца. У току поступка другостепени суд је обавио и вештачење од стране вештака економско финансијске струке на околност висине закупнине коришћења назначеног локала.

При свему томе, Врховни касациони суд налази да је апелациони суд пошао од погрешне примене материјалног права што је за последицу имало и непотпуно утврђено чињенично стање, што је исходovalo доношење незаконите одлуке. Наиме, апелациони суд је требало да има у виду чињеницу да је уговор који је закључен са покојним ДД и овде туженим ГГ резултирао из дуга који је покојни ДД имао према ГГ, те да је практично постигнут договор, да се коришћењем локала кроз неплаћање закупнине отплаћује назначени дуг. Иако је обављено вештачење од стране вештака економско-финансијске струке, апелациони суд није затражио од вештака да се изјасни да ли је обзиром на висину дуга која је остала невраћена од сада пок. ДД, кроз неплаћање закупнине и утврђивање висине закупнине по месечним износима отплаћен дуг без обзира што је тужени ГГ отишао у пензију. Смисао закљученог уговора о закупу јесте да се врати позајмљени износ новца и у суштини то преставља циљ договора. Уколико је кроз временски период коришћења локала предметни дуг отплаћен у целости, онда би се могло говорити да тужилац има основа да тражи иселење тужених из предметног локала и евентуално да тражи да му се плати одређена закупнина након утврђења да ли је раније враћен позајмљени износ новца кроз коришћење локала без плаћања закупнине.

Како је због погрешне примене материјалног права чињенично стање непотпуно утврђено, то је одлука апелационог суда морала бити укинута.

У поновном поступку апелациони суд ће имати у виду примедбе Врховног касационог суда, затражиће од вештака економско-финансијске струке да кроз допунско вештачење појасни да ли је за временски период коришћења локала од стране туженог ГГ и након тога и других лица којима је локал дао у подзакуп, исплаћен позајмљени износ новца у целости или не, и правилном применом материјалног права одлучити о тужбеном захтеву.

На основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа судија  
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић