



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 31662/2023
26.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог Града Ниша, кога заступа Правобранилаштво Града Ниша, против туженог-противтужиоца АА са пребивалиштем у ..., Република ..., кога заступа пуномоћник Срђан Алексић, адвокат из ..., ради исплате закупнине и стицања без основа, одлучујући о ревизијама парничних странака изјављеним против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 712/23 од 31.08.2023. године, у седници одржаној 26.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосноване, ревизије тужиоца-противтуженог Града Ниша и туженог-противтужиоца АА из ..., Република ..., изјављене против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 712/23 од 31.08.2023. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви парничних странака за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 109/2020 од 20.10.2022. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца-противтуженог Града Ниша према туженом-противтужиоцу АА из ..., Република ... и обавезан је тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом, на име дуга због неплаћене закупнине и разлике у висини закупнине исплати износ од 3.704.826,91 динар за период део 7/2010 и 9/2010 – 03/2012, са законском затезном каматом од 11.12.2012. године до исплате, док је одбијен тужбени захтев за већи износ од досуђеног до траженог износа од 3.953.516,01 динар, са законском затезном каматом од 11.12.2012. године до исплате, износ од 838.810,15 динара за период од 4/2012-7/2012 са законском затезном каматом почев од 19.10.2012. године па до исплате, износ од 215.448,55 динара за период 8/2012, са законском затезном каматом почев од 05.03.2013. године до исплате и одбијен је тужбени захтев за већи износ од усвојеног до траженог износа од 874.381,59 динара за период 9/2012-11/2012 и износ од 422.152,14 динара као разлика за период од 08.05.2009. године до 19.09.2009. године са законском затезном каматом почев од 21.12.2011. године до исплате. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог Града Ниша према туженом-противтужиоцу АА из ..., Република ... којим је тражио да се обавезе тужени-противтужилац да тужиоцу-

противтуженом на име накнаде штете у висини закупнине за коришћење пословног простора исплати износе појединачно одређене, са законском затезном каматом од дана доспећа до исплате, све ближе наведено у изреци пресуде. Ставом трећим изреке одбијен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезе тужилац-противтужени да му на име стицања без основа, у периоду од 03.01.2004. године до 31.10.2017. године, за 5/6 површине од 31,65м² узурпираног пословног простора-дела зграде у Нишу у ул. ..., исплати појединачне износе ближе наведене у изреци пресуде, све са законском затезном каматом почев од 15-ог у месецу за текући месец, па до дана исплате. Ставом четвртим изреке одбијен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезе тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу на име стицања без основа услед располагања уделом 33/72 површине од 52,33м² пословног простора 2/л у Нишу у Улици ..., исплати појединачно одређене износе, са законском затезном каматом почев од 15-ог у месецу за текући месец па до исплате, све ближе наведено у изреци пресуде. Ставом петим изреке одбијен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца којим је тражио да се обавезе тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу на име стицања без основа услед располагања уделом 33/72 површине од 73м² пословног простора у Нишу у ул. ... исплати појединачно наведене месечне износе за период од октобра 2011. године до октобра 2017. године, ближе наведено у изреци пресуде, све са законском затезном каматом почев од 15-ог у месецу за текући месец па до дана исплате. Ставом шестим изреке укинута су решења о извршењу Основног суда у Нишу ближе наведена у изреци пресуде. Ставом седмим изреке обаван је тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 825.125,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 712/23 од 31.08.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су, као неосноване, жалбе тужиоца-противтуженог и туженог-противтужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Нишу П 109/2020 од 20.10.2022. године у одбијајућем делу става првог изреке, у ставу другом, четвртном, петом и шестом изреке. Ставом другим изреке укинута је пресуда Вишег суда у Нишу П 109/2020 од 20.10.2022. године у усвајајућем делу става првог изреке, у ставу трећем и седмом изреке и у укинутим деловима предмет враћен истом суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену парничне странке су изјавиле ревизије, и то тужилац-противтужени побијајући пресуду у одбијајућем делу става првог и у ставу другом изреке, а тужени-противтужилац у делу којим је потврђен став четврти и став пети изреке првостепене пресуде, обоје из свих законским разлога због којих се ревизија може изјавити.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. Гласник РС“ бр. 72/11...10/23), па је оценио да изјављене ревизије нису основане.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у ревизијама се не указује посебно на остале битне повреде одредба парничног поступка због којих се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним и извршним решењем Народног одбора Општине Ниш, Комисија за национализацију од 17.02.1960. године национализована је и постала је друштвена својина непокретност која се састоји од две пословне просторије у површини од 48,12м² (20+28,12) и две помоћне просторије у површини од 44,55м² (17,55+27), у приземљу стамбене зграде у Нишу, Улица ..., која се налазила на катастарској парцели број .. КО Ниш, уписана у земљишно књижни уложак бр. ..., чији су сувласници на дан 26.12.1958. године били ББ и ВВ удова ..., обоје из ..., свако на по 1/2. Решењем Првог општинског суда у Нишу од 31.01.1964. године дозвољен је упис у ЗКУЛ .. КО Ниш, друштвено власништво на основу национализације, и то на наведеним пословним и помоћним просторијама. За национализоване просторије одређена је накнада од стране Секретаријата за финансије Скупштине општине Ниш, решењем од 27.09.1971. године, у износу од 1.447,79 динара и то правним следбеницима лица којима су наведене просторије национализоване, у износима ближе наведеним у том решењу.

Преостали део објекта у Улици ... није национализован, већ је остао у својини тадашњих власника, а један од њихових правних следбеника је и овде тужени-противтужилац.

У наредном периоду, све до 1995. године Град Ниш је део објекта издавао као пословни простор продавници „Багат“, касније правним следбеницима овог предузећа, и у свим уговорима о закупу, простор локала који се издаје одређен је у површини од 73м². У записнику о извршеном увиђају од 25.02.1981. године, констатовано је, између осталог, да физичка деоба објекта потиче из 1939. године и да је „Беобагат“ вршио одређене адаптације просторија. Град Ниш је, као закуподавац, са туженим-противтужиоцем као закупцем закључио више уговора о закупу пословног простора у Улици ... у приземљу, површине 73м², и то 15.09.1999. године на одређено време до 14.09.2004. године, а затим и уговор о закупу дана 20.09.2004. године на одређено време до 19.09.2009. године. Парничне странке су дана 10.12.2009. године закључиле нови уговор о закупу истог пословног простора на одређено време до 09.12.2014. године, а најдуже до доношења Закона о денационализацији, при чему је одређено да доношењем тог закона пре истека рока на који је уговор закључен, уговор престаје да важи. Истим уговором утврђена је почетна цена закупнине и одређено да је купац сагласан да се уговор измени у погледу висине закупнине у складу са Одлуком о пословном простору Града Ниша.

Тужени-противтужилац у одређеном периоду није плаћао закупнину, па су странке закључиле поравнање од 28.04.2011. године, којим се, између осталог, тужени обавезао да плати износе ближе одређене у том поравнању, а такође је констатовано да уколико се по поравнању не поступи, тужилац –противтужени ће покренути судски поступак за наплату закупнине. Након што је више пута обавестио и позивао туженог да измири дуговања, решењем Града Ниша, као закуподавца, од 13.09.2012. године туженом-противтужиоцу је дат отказ уговора о закупу од 14.12.2009. године и обавезан је да у року од 8 дана врати просторије.

Град Ниш је, поред објекта површине 73м², издавао и други пословни простор у приземљу објекта у ул. ... број ..., и то локал површине 51,32м², који се састоји од три просторије, и то по основу уговора о закупу закљученим у периоду од 1995. године до 2011. године са разним закупцима. Пресудом Основног суда у Нишу од 19.11.2015.

године, која је правноснажна 19.04.2016. године, обавезана је ГГ, као последњи купац овог простора, да тужиоцу-противтуженом врати локал површине 51,32м², те је извршена примопредаја 08.02.2016. године, а у вези тог поступка, Град Ниш је упутио позив, између осталог и туженом-противтужиоцу, да као умешач ступи у парницу.

Тужени-противтужилац је, као један од правних следбеника бивших власника национализованог објекта, дана 11.06.2012. године поднео захтев за враћање национализоване имовине односно обештећење, па је у поступку пред Агенцијом за реституцију сачињен записник о увиђају дана 24.07.2012. године, којим је констатовано да на лицу места, у садашњој ..., није било могуће одредити структуру и површину национализованих просторија, да бруто површина није мењана, али и да постоји разлика у површини пословног простора која је национализована од оног који се фактички користи. Агенција за реституцију је поводом враћања имовине донела више решења у односу на више власника, па је између осталог, правноснажним решењем од 19.03.2013. године утврђено право својине и државине туженом-противтужиоцу са уделом од 1/24 на пословном простору у приземљу који је сада уписан као 1/л корисне површине 48,12м² и на пословном простору који је сада уписан као 2/л површине 44,52м². Правноснажним решењем од 05.07.2016. године, на истим непокретностима утврђено је право својине и државине тужиоца-противтуженог са уделом од 1/6. Управа за имовину и инспекцијске послове је дана 18.12.2015. године упутила допис туженом-противтужиоцу и другим власницима, ради договора око увођења у непосредну државину пословних просторија и наведено је да уколико се не јаве у року од три дана, сматраће се да су уведени у посед.

Тужени-противтужилац је по основу наслеђивања иза смрти пок. ДД, као и на основу уговора о поклону од 20.07.1922. године, постао власник дела објекта у ул. ... бр. .. сада ... бр. .. који није био предмет национализације а такође је од других власника, након доношења решења Агенције за реституцију, откупио њихове уделе на пословном простору 1/л и 2/л, и то од БЂ и ЕЕ удео од по 1/8 и од ЖЖ удео од 6/72.

Вештачењем од стране вештака економско – финансијске струке утврђена је висина закупнине коју је тужилац-противтужени требало да фактурише туженом-противтужиоцу по основу уговора о закупу за локал површине од 73м², а дат је и обрачун закупнине за предмет противтужбеног захтева-закупнине за 5/6 од 31,65м², за период од 03.01.2004. године до 31.10.2017. године, као и за висину закупнине за 33/72 за локале површине 73м² и 52,33м² за период од октобра 2011. године до октобра 2017. године.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев тужиоца-противтуженог за дуг због неплаћене закупнине и разлике у висини закупнине у износу од 3.704.826,91 динар за период део јула 2010. и од деветог месеца 2010. године до трећег месеца 2012. године, док је у преосталом делу тужбени захтев одбијен, као и тужбени захтев за накнаду штете у висини закупнине за коришћење пословног простора за период децембар 2012. године до закључно октобра 2017. године. Такође, одбијен је у целини и противтужбени захтев туженог-противтужиоца. Наиме, првостепени суд је сматрао да тужилац-противтужени нема право на потраживање по основу закупнине за објекат у ул. ... површине 73м² након престанка закуподавног односа са туженим-противтужиоцем, као ни на потраживање

по основу стицања без основа – коришћења туђе ствари сходно члану 219. Закона о облигационим односима. Последњи уговор о закупу закључен између парничних странака дана 10.12.2009. године је отказан решењем тужиоца-противтуженог од 13.09.2012. године, али је тужени-противтужилац и након отказа наставио да користи овај пословни простор, па тужилац-противтужени потражује закупнину за целокупни период коришћења објекта од стране туженог-противтужиоца. Тужилац-противтужени би евентуално имао право на потраживање по основу члана 219. Закона о облигационим односима, али само за део објекта чији је био стварни власник, односно за национализовану површину објекта, до тренутка када је његово право својине на истом престало доношењем решења Агенције за реституцију којим је та имовина враћена бившим власницима. Тужилац – противтужени у току постука није доказао колика је национализована површина за локал за који је фактурисана површина од 73м² и колика је висина те закупнине, односно користи коју је тужени-противтужилац остварио, па нису доказане битне чињенице за остварење права по основу члана 219. Закона о облигационим односима.

Првостепени суд је одбио противтужбени захтев којом је тужени-противтужилац тражио накнаду на име стицања без основа – коришћења туђе ствари из члана 219. ЗОО, сматрајући да је почев од ступања на снагу Закона о враћању одузете имовине и обештећењу дана 06.10.2011. године тужилац-противтужени без правног основа користио и издавао у закуп објекте површине 73м² и 52,32м², при чему је истицао и чињеницу да је тужилац-противтужени користио већу површину од оне која је била предмет национализације. Међутим, у смислу члана 49. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, имовина која је била предмет национализације враћена је у својину власницима даном правноснажности решења о враћању, а не даном доношења самог закона, па би тужилац-противтужени стекао корист неовлашћеним коришћењем објекта у периоду након правноснажности решења о враћању имовине тужиоцу-противтуженом. Тужени-противтужилац није доказао да је у том периоду тужилац-противтужени издавао и остваривао приходе по основу закупнине, с обзиром да је у државини локала површине 73м² био управо тужени-противтужилац, а за локал површине 52,32м² последњи уговор о закупу датира из 2011. године и нема доказа о евентуално исплаћеној закупнини у периоду након 15.05.2013. године, када је прво решење о враћању имовине тужиоцу-противтуженом постало правноснажно. Осим тога, тужилац-противтужени је позиван од стране Управе за имовину и инспекцијске послове ради увођења у непосредну државину пословних просторија, који се није одазвао том позиву, а у позиву је наведено да уколико се не јави у року од три дана ради преузимања пословних просторија у непосредну државину, сматраће се да је уведен у посед (позив је упућен дописом од 18.12.2015. године).

Другостепени суд је прихватио разлоге првостепеног суда за одбијање дела тужбеног захтева и одбијање противтужбеног захтева.

Врховни суд сматра да су нижестепени судови, у побијаном делу одлуке, на утврђено чињенично стање правилно применили материјално право, а разлоге за такву одлуку у свему прихвата и Врховни суд.

На правилност побијане одлуке о тужбеном захтеву не утичу наводи ревизије којима се указује да је Град Ниш све време био уписан као власник, а касније и

сувласник на предметном пословном простору, као и власник на другим деловима објекта у приземљу које су означене као помоћне просторије, а да је тужени-противтужилац, након отказа и покренутог судског поступка за испражњење пословног простора и даље остао у државини тог простора. Наиме, решењем о национализацији од 17.02.1960. године је национализована и постала друштвена својина непокретност која је укупно била површине 92,67м², док је преостали део објекта остао у својини тадашњих власника, а тужилац-противтужени је користио и издавао укупну површину од 124,32м², што је неспорна чињеница која произлази из садржине решења о национализацији и уговора о закупу, као и из записника о увиђају који је сачињен од стране Агенције за реституцију дана 24.07.2012. године. Тужилац-противтужени није доказао колика је национализована површина за локал за који је фактурисана закупнина за површину од 73м², због чега није доказао ни основаност свог тужбеног захтева за целокупну површину тог пословног простора, како су правилно закључили и нижестепени судови.

Супротно наводима ревизије туженог-противтужиоца, право тужиоца-противтуженог да издаје у закуп национализовану имовину није престало доношењем Закона о обештећењу и враћању одузете имовине, већ правноснажношћу решења о враћању национализоване имовине бившим власницима. Такође, тужени-противтужилац није доказао колика је површина локала од 52,32м² национализована, при чему је у поступку утврђено да Град Ниш није наплаћивао закуп за спорни период за локал површине од 52,32м², а тужени-противтужилац није тражио ни предају овог локала у државину нити је тражио закупнину за тај период пре подношења противтужбе, а позиван је да преузме у државину спорни пословни простор и том позиву се није одазвао.

Врховни суд је ценио и остале наводе изјављених ревизија којима се не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Парничне странке нису успеле у ревизијском поступку, због чега немају право на накнаду трошкова тог поступка које су тражиле и определиле у ревизијама, а у смислу члана 153. и 154. Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци, на основу члана 414. и члана 165. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић