



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 4323/2021  
30.12.2021. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, свих из ..., чији је заједнички пуномоћник Миодраг Петровић, адвокат из ..., против тужене „ProCredit bank“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Мирко Јовановић, адвокат из ..., ради накнаде стеченог без основа, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4088/20 од 22.10.2020. године, исправљене решењем истог суда Гж 4088/20 од 05.08.2021. године, у седници већа одржаној дана 30.12.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужилаца, па се **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4088/20 од 22.10.2020. године, исправљена решењем истог суда Гж 4088/20 од 05.08.2021. године, и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно одлучивање о жалбама странака.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 835/14 од 27.01.2020. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је обавезана тужена да тужиоцу АА, на име накнаде штете, исплати износ од 12.005,70 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом од 05.08.2019. године, као дана вештачења до исплате, а да свим тужиоцима, на име накнаде штете, исплати износ од по 9.718,90 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом од 05.08.2019. године, као дана вештачења до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев тужиоца АА за накнаду штете у износу преко износа досуђених ставом првим изреке (12.005,70 евра и 9.718,90 евра) до траженог износа од 109.583,44 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате и захтев тужилаца ББ и ВВ за накнаду штете у износу преко износа досуђеног ставом првим изреке (по 9.718,90 евра) до траженог износа од по 9.779,75 евра, у динарској противвредности по средњем курсу Народне

банке Србије на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужилаца за исплату законске затезне камате на износе досуђене ставом првим изреке за период од 18.06.2012. године до 04.08.2019. године. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена да тужиоцима, на име трошкова парничног поступка, исплати износ од 761.850,00 динара и наложено је тужиоцима да на име трошкова вештачења судског вештака Вељка Топаловића уплате на рачун суда износ од 16,000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4088/20 од 22.10.2020. године, исправљеном решењем истог суда Гж 4088/20 од 05.08.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована, жалба тужилаца и потврђена првостепена пресуда у одбијајућем делу (став други и трећи изреке). Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што је тужбени захтев одбијен, као неоснован. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка, садржано у ставу четвртом изреке првостепене пресуде, тако што су обавезани тужиоци да туженој, на име трошкова парничног поступка, исплате износ од 746.550,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, применом члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/2011...18/2020). Ревизија је изјављена због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, а наводима ревизије указано је и на битну повреду поступка која је учињена у поступку пред другостепеним судом (члан 407. став 1. тачка 3. ЗПП)

Тужена је поднела одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, и установио да је ревизија тужилаца основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је 18.02.2002. године, као закуподавац, са правним претходником тужене „Микро Finance Bank“ а.д Београд, као закупцем, закључио и пред Првим општинским судом у Београду оверио Уговор о закупу пословно стамбеног објекта на углу улице ... и ..., односно у ... број ... у ..., постојећег на кат. парц. ... КО ..., укупне површине 454,11м<sup>2</sup> ради обављања регистроване делатности закупца. Уговор је допуњен и измењен Анексом број 1 уговора од 18.02.2002. године, у погледу извођења радова у оквиру закупљеног простора, а Анексом број 3 од 18.08.2002. године, у погледу могућности куповине објекта.

Дана 13.06.2005. године тужилац АА је, као закуподавац, са туженом, правним следбеником ранијег закупца, закључио уговор о закупу истог пословног простора, којим је туженој издао у закуп зграду укупне површине 454м<sup>2</sup> за месечну закупнину од 7.264 евра, с тим што је анексима од 11.05.2010. године и 30.06.2010. године овај уговор измењен, утолико што је купац обавезан да закупнину уместо само тужиоцу АА, као првобитном закуподавцу, исплаћује и тужиоцима ББ и ВВ, и то сваком по 1/3 закупнине, јер је уговором о поклону од 21.04.2010. године тужилац АА поклатио

тужиоцима ББ и ВВ по 1/3 идеалних делова непокретности, која је предмет уговора о закупу.

Тужиоцу АА је решењем о грађевинској дозволи СО Чачак, Одељење за урбанизам и стамбене и комуналне делатности од 15.11.2001. године одобрено извођење радова на реконструкцији првог спрата, на надоградњи другог спрата и на надоградњи предметног стамбеног пословног објекта, а 21.01.2002. године му је издато решење о употребној дозволи изведених радова. Тужилац АА је уписан као носилац права приватне својине на предметој стамбено пословној згради, која се састоји од подрума површине 71,14м<sup>2</sup>, пословног простора у приземљу површине 69,48м<sup>2</sup>, пословног простора на првом спрату површине 151,84м<sup>2</sup> и стамбеног простора на другом спрату површине 156,05м<sup>2</sup>, што укупно чини површину од 448,51м<sup>2</sup>, како следи из тапије.

Према налазу и мишљењу судског вештака Милене Богићевић укупна нето површина таванског простора износи 139,10м<sup>2</sup>. Сам простор уз завршетак занатско инсталатерских радова може се адаптирати у комфоран стан, атеље и студио, а таван је могао да буде предмет закупа са наменом за одлагање докумената и складишни простор закупаца. У постојећем стану, тавански простор не може да се користи засебно од простора који користи тужена као купац, јер се на таван улази из простора банке, кроз отвор у таваници-плафону, за који је монтиран степенишни крак, којим корисници пословног простора банке излазе на тавански простор и таван користе за одлагање ствари и документације. У грађевинском погледу у тај простор би могло да се уђе са фасадне стране објекта, ако би се поставио мањи путнички лифт.

У погледу цене закупа спорног таванског простора у свом налазу и мишљењу од 05.08.2019. године вештак Вељко Топаловић је, упоредном методом у смислу локације и врсте простора које према својим карактеристикама највише одговарају спорном простору, утврдио да се предметна непокретност налази у екстра зони ... улице, те да према упоредној цени закупа приручног магацинског простора лоцираног у екстра зони, која износи 8,22 евра/м<sup>2</sup>, вредност закупа целокупног спорног таванског простора за један месец износи 1.143,40 евра (139,10 м<sup>2</sup> x 8,22 евра).

Међу парничним странкама је спорно да ли је предмет уговора о закупу била кућа у целини или кућа без тавана. Тужиоци тужбом тврде да је предмет уговора закупа била кућа без тавана и да тужена без правног основа користи тавански простор, због чега траже накнаду за коришћење тог простора по основу коришћења и употребе туђе ствари, у смислу члана 219. Закона о облигационим односима, а тужена тврди да је предмет закупа била цела кућа, са таванским простором.

Оценом исказа тужиоца и саслушаних сведока, првостепени суд је утврдио да таван није био предмет уговора о закупу, да тужилац није имао намеру да тај простор издаје, већ да од њега направи стан, да према налазу вештака грађевинске струке, уз завршетак занатско инсталатерских радова овај простор може да буде комфоран стан и адаптиран да се посебно у њега уђе, па је извео закључак да тужена од закључења уговора о закупу у 2002. години без правног основа користи и тавански простор у објекту, а да би се према редовном току ствари основано могло очекивати да би тужиоци и овај простор издавали, у чему су спречени радњом тужене, због чега је тужена у обавези да тужиоцима накнади штету коју трпе због бесправног коришћења њиховог објекта у виду измакле користи, сходно одредби члана 189. ЗОО.

Одлучујући о висини тужбеног захтева, првостепени суд је оценио да је потраживање тужилаца, у смислу члана 376. ЗОО, за период пре 18.06.2009. године застарело и у том делу тужбени захтев тужилаца одбио, као неоснован. За период од 18.06.2009. године до краја априла 2010. године, када је тужилац АА био једини закуподавац, овом тужиоцу је за 10,5 месеци досудио износ од 12.005,70 евра (10,5x 1.143,40 евра), а за период од маја 2010. године до 18.06.2012. године, до када је опредељен тужбени захтев, а у ком периоду су сви тужиоци били сувласници, тужиоцима је за 25,5 месеци на име накнаде штете досудио укупан износ од 29.156,70 евра, односно сваком од тужилаца по 9.718,90 евра у динарској противвредности, са законском затезном каматом од 05.08.2015. године, као дана вештачења до исплате, сходно члану 277. ЗОО у вези члана 4. Закона о затезној камати. Одбијен је и захтев тужилаца за исплату законске затезне камате на досуђене износе од 18.06.2012. године као дана подношења тужбе у овој правној ствари, до 04.08.2019. године.

Другостепени суд је у поступку одлучивања о жалбама парничних странака, оценио неоснованом жалбу тужилаца и првостепену пресуду потврдио у одбијајућем делу главног захтева и захтева за исплату законске затезне камате, док је у преосталом, усвајајућем делу оценио основаном жалбу тужене и првостепену пресуду преиначио, тако што је тужбени захтев тужилаца одбио, као неоснован.

Другостепени суд сматра да из утврђеног чињеничног стања произлази закључак да су тужиоци, као закуподавци, туженој као закупцу, по основу закљученог уговора о закупу предали на употребу и коришћење пословно стамбени објекат у целини, дакле и споран тавански простор, за договорену цену закупа, те да је тужена ствар употребљивала онако како је то одређено уговором, као добар привредник односно добар домаћин, у смислу члана 581. тачка 1. и 2. ЗОО. Према схватању другостепеног суда, не ради се о употреби туђе ствари у своју корист, јер се у смислу члана 219. ЗОО под употребом туђе ствари подразумева такво коришћење ствари при коме се она претвара у нешто друго или престаје да постоји, у ком случају је и савестан стицалац ствари дужан да корист остварену таквом употребом ствари накнади имаоцу, што овде није случај, јер тужена ствар користи за обављање своје делатности као пословни простор банке, како је то уговором о закупу предвиђено. Коришћење туђе ствари постоји у ситуацији прописаној одредбом члана 38. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, када се ствар употребљава тако да њен идентитет остаје очуван уз могуће смањење вредности због употребе, али савесни држалац односно стицалац није дужан да плати накнаду за такво коришћење ствари за време док је био савестан. У конкретном случају тужена банка као купац употребљава објекат у целини, пошто јој је према уговору цео и предат у закуп ради обављања банкарске делатности. Као савестан држалац, у складу са уговором користи целу зграду, па нема коришћења објекта супротно уговору нити употребе туђе ствари због које би тужена била дужна да тужиоцима плати накнаду за коришћење тавана.

Оцењена је неоснованом тврдња тужилаца да су странке уговориле закуп куће без тавана, јер то не следи из члана 2. става 4. Уговора о закупу од 18.02.2002. године. Том уговорном одредбом је договорена цена целог објекта у случају купопродаје објекта, која би се регулисала посебним уговором и у ком случају би престало дејство уговора о закупу (став 5. истог члана). То што се цена за случај купопродаје објекта уговара утврђивањем више цене м2 за површину од 454,11 квм куће, а ниже цене по м2 тавана 137,78м2, не значи да је у закуп издата кућа без тавана. Чланом 1. став 1.

уговора о закупу предвиђено је да се у закуп даје пословно стамбени објекат на углу улица ... и ... ..., што значи цео објекат-зграда, који је такав и предат закупцу, а што следи и из касније закључених анекса, да се ради о згради као грађевинској целини. То што је у том члану унета површина објекта 454,11квм такође не значи да је у закуп издата кућа у тој површини без тавана, јер је податак о површини пренет онако како је уписан у књигу тапија, али је предмет закупа цео објекат.

По оцени Врховног касационог суда, основани су наводи ревизије тужилаца којима се заправо указује да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. ЗПП, а која представља дозвољени разлог за ревизију према члану 407. став 1. тачка 3. у вези члана 387. став 1. тачка 5. и члана 394. ЗПП.

Наиме, пред првостепеним судом је спроведен доказни поступак, између осталог, читањем исказа саслушаног тужиоца АА и бројних сведока, између осталих сведока ГГ, која је као адвокат код тужене била ангажована на пословима уговора о закупу, из чијих исказа је утврђено да спорни тавански простор није био предмет уговора о закупу, већ искључиво простор површине 454м<sup>2</sup>, на који уговор о закупу гласи, те да се тужилац АА противио коришћењу тавана због чега се више пута обраћао представницима тужене са упозорењем да банка користи тавански простор који није предмет уговора о закупу, што произлази и из исказа саслушаних сведока ДД, ... тужене банке и ЂЂ, у спорном периоду запослене код тужене на пословима ... .

Другостепени суд је без отварања главне расправе своју одлуку засновао на другачијој оцени доказа изведених пред првостепеним судом, тако што је извео закључак да је туженој према закљученом уговору дат у закуп стамбено пословни објекат у целини, дакле и са таванским простором, а да је као податак о површини објекта који је дат у закуп унета површина објекта без тавана, јер је тај податак о површини објекта уписан у књигу тапије.

На тај начин, доношењем побијане пресуде, другостепени суд је оценио изведене доказе и утврдио другачије чињенично стање од оног које је утврдио првостепени суд, а без отварања расправе у смислу члана 383. ЗПП и на тако утврђеном чињеничном стању засновао своју одлуку о тужбеном захтеву. Притом, у истој парници првостепена пресуда је већ једанпут била укинута.

Због наведеног, применом члана 415. став 1. ЗПП, другостепена пресуда је укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалбама тужилаца и тужене. Укинута је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем изреке другостепене пресуде, јер зависи од коначног исхода спора.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка, тако што ће, у складу са овлашћењем из члана 383. став 4. ЗПП, за случај да сматра да је првостепена пресуда заснована на погрешно или непотпуно утврђеном чињеничном стању, заказати главну расправу, на којој ће поновним извођењем доказа, као и оценом свих изведених доказа, разјаснити да ли је тавански простор био предмет уговора о закупу, која чињеница је од значаја за правилну примену материјалног права.

Уз изнето, по налажењу Врховног касационог суда, ревизија је основано указала на погрешно правно становиште нижестепених судова заузето у образложењима донетих пресуда. Имајући у виду да је предмет спора накнада за неовлашћено коришћење ствари ( тавана у својини односно сусвојини тужилаца), потребно је испитати услове за примену института употребе туђе ствари у своју корист из члана 219. Закона о облигационим односима. Том одредбом је прописано да када је неко употребио туђу ствар 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. То значи да би у случају неовлашћеног коришћења тавана као помоћног простора за одлагање ствари банке, дакле употребом туђе ствари у своју корист, без правног основа у споразуму са власником објекта односно сувласницима, тужена била дужна да накнади користи, чија се висина одређује кроз просечну тржишну вредност цене која би се морала платити у периоду неовлашћеног коришћења за одлагање ствари, а за закуп сличног простора, јер је такво плаћање коришћењем простора тужилаца у том случају изостало, па се у означеној висини неоправдано обогати онај који туђу ствар употребљава у своју корист.

У поновном поступку, другостепени суд ће имати у виду примедбе из овог решења и донети закониту и правилну одлуку о жалбама и захтевима стављеним у поступку.

Из наведених разлога Врховни касациони суд је, применом члана 415. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић