



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 6129/2021**  
**10.03.2022. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Томислав Станковић, адвокат из ..., против тужених ... ББ, власништво ВВ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., које заступа Радослав Тадић, адвокат из ..., ради иселења и предаје у државину, одлучујући о ревизији туженог ГГ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9946/19 од 26.01.2021. године, у седници одржаној 10.03.2022. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 9946/19 од 26.01.2021. 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. 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.

Одлучујући о ревизији тужених, Врховни касациони суд је решењем Рев 3129/2018 од 10.07.2019. године укинуо пресуду Апелационог суда у Београду Гж 2935/16 од 16.01.2017. године и предмет вратио истом суду на поновно одлучивање.

Апелациони суд у Београду је, након тога донео пресуду Гж 9946/19 од 26.01.2021. године и у ставу 1. изреке утврдио да се прекида поступак у односу на тужене ... ББ и ВВ (због смрти ВВ). Ставом 2. изреке преиначио је пресуду Основног суда у Убу П 2798/12 од 02.02.2016. године у односу на туженог ГГ и обавезао да се тужени ГГ са свим лицима и стварима исели 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. Ставом 3. изреке преиначена је пресуда Основног суда у Убу П 2798/12 од 02.02.2016. године у ставу другом изреке, тако што је обавезан тужени ГГ да на име накнаде за коришћење пословног простора – локала који се налази у ..., у ул. ... бр. ..., исплати тужиоцу АА износ од 900.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 02.02.2016. године па до исплате, у року од 15 дана од пријема пресуде. Ставом 4. изреке, обавезан је тужени ГГ да тужиоцу АА на име трошкова парничног поступка исплати износ од 535.325,00 динара у року од 15 дана по пријему пресуде.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени ГГ је благовремено изјавио 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 туженог ГГ 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, ... и ... . 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 – а остао дужан још 23.000 ДМ), постигнут је договор да тужени користи део пословног објекта – локал који је предмет тужбеног захтева без накнаде. Сагласили 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 имећу осталог и спорни локал наследила је супруга ЂЂ, мајка тужиоца. ЂЂ је 01.04.1997. године у својству закуподавца 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 купца и правног претходника закуподавца, сада пок. ДД, који ће проблем накнадно решити посебним уговором. Овим уговором је констатовано да је предметна пословна просторија у државини купца од 04.12.1987. године. ЂЂ је дана 17.06.2004. године упутила отказ уговора о закупу туженом ГГ, због неплаћања закупнине сматрајући да је исплаћен дуг који је имао сада пок. ДД према купцу 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 .../... . 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 од 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. То 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 у подзакуп, а све у погледу основа за коришћење локала од стране првотуженог и друготужене. Стога је 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 9946/19 од 26.01.2021. 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 је тужени у државини спорног простора без икаквог правног основа. Тужени је спорни локал добио на коришћење да би на такав начин и неплаћањем закупнине повратио износ који му дуг отац тужиоца није вратио (23.000 ДМ). Тужени ГГ је у државини спорног локала још од 1987. године (по договору са ДД) а потом од ДД смрти од 1997. године по уговору са ЂЂ, која је уговор отказала 17.06.2004. године. Другостепени суд налази да је за овај период неплаћањем закупнине дуг враћен. Осим тога, 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, при чему је висина закупнине утврђена на износ од 2.728.261,90 динара, 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. При томе, другостепени суд констатује да вештак економске струке није могао да утврди колики је износ закупнине спорног локала за период од 1987-2004. године.

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 посебном поступку подношењем тужбе ради дуга. При томе, апелациони суд није ценио чињеницу да је након позајмљивања тог новца 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 тужени 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 али за период по тужби тужиоца. При томе, другостепени суд олако прихвата изјашњење вештака да није било могуће утврдити која је висина закупнине спорног локала за период 1987-2004. година, што је по мишљењу Врховног касационог суда неприхватљиво.

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, уговором који је закључио покојни ДД и овде тужени ГГ уређено је враћање дуга који је покојни ДД имао према ГГ. Постигнут је договор да се коришћењем локала без плаћања закупнине изврши отплата тог дуга. Стога се за правилно пресуђење овог спора мора утврдити да ли је кроз неплаћање закупнине у односу на просечну месечну цену закупа 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 представља циљ договора. Уколико је кроз временски период коришћења локала предметни дуг отплаћен у целости онда тужилац има основа да тражи иселење туженог из предметног локала, а евентуално и одређене закупнине која прелази износ дугованог новца који је враћен коришћењем локала без плаћања закупнине.

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

У поновном поступку апелациони суд ће утврдити колика је била просечна закупнина за период од 1987. до 17.06.2004. године (јер објективно постоје параметри на основу којих се то може утврдити). Сагласно томе утврди ће се да ли је временски период коришћења локала од стране туженог ГГ и других лица којима је локал дат у подзакуп, исплаћен позајмљени износ новца у целости или не.

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

**Председник већа - судија  
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице