



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 873/2023**  
**27.04.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог Општина Лебане, чији је заступник Општинско правобранилаштво, против туженог-противтужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Александар Младеновић, адвокат у ..., уз учешће умешача на страни тужиоца Република Србија, чији је заступник Државно правобранилаштво, Одељење у Лесковцу, ради исплате закупнине по тужби и ради накнаде штете по противтужби, вредност предмета спора по тужби 6.762.687,93 динара, вредност предмета спора по противтужби 7.203.075,00 динара, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу 32Гж 189/22 од 13.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 27. априла 2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог-противтужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу 32Гж 189/22 од 13.10.2022. године.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви тужиоца-противтуженог и туженог-противтужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Лесковцу 21П 21/21 од 22.10.2021. године усвојен је компензациони приговор туженог-противтужиоца и утврђено да тужени према тужиоцу-противтуженом има потраживање на име вредности инвестиционих улагања у пословни простор хотела Царичин град у Лебану, у Улици 8. новембра бб, изграђеног на кп бр 901 КО Лебане, у периоду од 01.05.2016. године до 31.12.2017. године, у износу од 7.203.075,00 динара, извршено је пребијање потраживања тужиоца-противтуженог према туженом-противтужиоцу на име неплаћене закупнине по основу Анекса Уговора о закупу пословног простора „зграда туризма – хотел Царичин град“ у Лебану 01-бр.361-13 од 20.04.2016. године за уговорену цену закупа на месечном нивоу од 1.200 евра у динарској противвредности, у укупном износу од 6.762.687,93 динара, за период од 20.04.2016. године до 31.03.2020. године, са потраживањем туженог-противтужиоца по основу инвестиционих улагања у пословни простор хотела Царичин град у Лебану, у износу од 7.203.075,00 динара, обавезан је тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу на име инвестиционог улагања у пословни простор хотела Царичин град у Лебану, преко

износа за које је извршено пребијање, исплати преостали износ од 440.387,07 динара са законском затезном каматом од 16.01.2018. године до коначне исплате и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу 32Гж 189/22 од 13.10.2022. године, укинута је наведена првостепена пресуда и пресуђено тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да на име закупнине исплати тужиоцу износ од 6.762.687,93 динара са законском затезном каматом од одређених датума на појединачно наведене месечне износе до исплате, одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу који се односи на законску затезну камату опредељену од датума доспелости сваког појединог рачуна па до дана од којих су досуђене камате, одбијен је противтужбени захтев туженог да се утврди потраживање туженог према тужиоцу на име вредности изведених инвестиционих улагања туженог у пословни простор – хотел „Царичин град“ у Лебану у Улици 8. новембра бб, на кп бр 901 КО Лебане у периоду од 01.05.2016. године до 31.12.2017. године, у износу од 7.203.075,00 динара и да се тужилац обавезе да туженом наведени износ исплати са законском затезном каматом почев од 16.01.2018. године до коначне исплате, те је одбијен захтев умешача на страни тужиоца за накнаду трошкова поступка.

Против наведене другостепене пресуде тужени је изјавио дозвољену и благовремену ревизију, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију којом је оспорио ревизијске наводе туженог и предложио одбијање ревизије као неосноване. Тражио је накнаду трошкова.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/11... 18/20, у даљем тексту ЗПП) Врховни касациони суд је одлучио да ревизија туженог није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Поред тога што је у ревизији указано да је дошло до битне повреде одредаба парничног поступка из члана 371. став 1. Закона о парничном поступку, ревидент није посебно указао нити определио у чему би се таква повреда састојала, односно која одредба је повређена. Из ових разлога позивање на битну повреду одредаба парничног поступка, као ревизијски разлог из члана 407. Закона о парничном поступку је без утицаја у ревизијском поступку приликом испитивања побијане другостепене пресуде. Ревизијом се указује и на битну повреду одредбе парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, која у смислу члана 407. став 1. ЗПП не може бити ревизијски разлог.

Према чињеничном стању утврђеном од стране другостепеног суда, између Царичин град – Јабланица АД Лебане, као закуподавца и туженог, као закупца, закључен је дана 15.04.2009. године уговор о закупу пословног простора - хотела „Царичин град“ Лебане за закупнину од 1.000 евра месечно у динарској противвредности, са роком

плаћања најкасније до 05. у месецу за текући месец. Уговором се закупац обавезао да благовремено плаћа накнаду за утрошену електричну енергију и изношење смећа и да сноси трошкове редовних поправки и адаптација које су неопходне да би се пословни простор могао користити у сврхе утврђене уговором, те да нема право да тражи повраћај овако уложених средстава. Између закупадавца и туженог, као закупца, потписана је 26.02.2009. године сагласност за реновирање објекта - хотела „Царичин град“ којом се закупадавац сагласио да тужени изврши адаптацију и реновирање, с тим да без писмене сагласности не може вршити промене односно изглед објекта, преграђивање просторија, отварање преграђених и затворених делова као и рушење зидова. Такође, Царичин град – Јабланица АД Лебане је дана 18.03.2010. године донео Одлуку о давању сагласности о текућем одржавању и инвестиционом улагању у објекту хотела Царичин град, коју је потписао привремени заступник капитала ББ и којом су прописани послови текућег и инвестиционог одржавања, предвиђено је закључење новог уговора о закупу са туженим, и дата сагласност туженом да врши послове текућег и инвестиционог одржавања уз дужност да сачињава записнике о извршеним улагањима, као и да прилаже рачуне, а исти ће се пребијати компензацијом са потраживањем закупадавца на име закупнине. Након тога, између истих странака је закључен и уговор о закупу пословног простора од 13.04.2010. године (Ов.бр.1721/2010 од 05.08.2010. године) којим је констатовано да се уговор закључује на 10 година због испуњења уговорних обавеза по уговору од 13.04.2009. године након изведених великих инвестиционих радова, те је уговорено да је закупац дужан да закупнину у износу од 1.200 евра плаћа месечно, на дан фактурисања односно у року од 3 дана, уплатом на жиро рачун и да закупац сноси трошкове редовних поправки и одржавања, који су неопходни да би се пословни простор могао користити, а сва нова инвестициона улагања закупадавац и закупац ће евидентирати, сачињавањем записника о висини инвестиционог улагања, који ће се узети у обзир око даљих услова закупа пословног простора (члан 7.). Из исказа сведока ББ који је у име закупадавца потписао уговор о закупу утврђено је да је дата сагласност за инвестиционе радове изведене до 03.06.2010. године, јер је до тада сведок имао овлашћење за давање такве сагласности. Током поступка није било спорно да је решењем од 03.06.2010. године, које је постало правноснажно 21.06.2010. године, предметна непокретност пренета у државну својину, те је од стране Републике Србије, као носиоца права државне својине на предметној непокретности, покренут поступак ради раскида уговора о закупу и предаје хотела у државину, који је окончан повлачењем тужбе. Након тога, Република Србија је уговором од 18.04.2013. године Општини Лебане дала на чување, привремено коришћење и управљање непокретности које су предмет закупа, услед чега је дошло до закључења Анекса уговора о закупу од 20.04.2016. године, којим је измењен Уговор о закупу Ов.бр.1721/2010 од 05.08.2010. године у делу означања закупадавца, тако што је на страни закупадавца означена Општина Лебане и уговорена је цена закупа на износ од 1.200 евра, те је предвиђено да је закупац дужан да закупнину плаћа месечно најкасније 5 дана од дана фактурисања уплатом на рачун буџета Општине Лебане, док је у преосталом делу уговор остао неизмењен. Вештачењем је утврђена висина закупнине која је предмет тужбеног захтева, и то за период од 20.04.2016. године до краја марта 2020. године када је тужени исељен из хотела, која није била спорна међу странкама, као ни околност да тужени у утуженом периоду закупнину није платио, те је вештачењем утврђена и укупна вредност инвестиционих радова изведених у периоду од 01.05.2016. године до 31.12.2017. године од стране туженог, који су предмет противтужбеног захтева.

На основу чињеничног стања, које је утврђено на расправи пред другостепеним судом одржаној на основу овлашћења из члана 383. став 4. ЗПП, другостепени суд је укинуо првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев тужиоца на основу одредаба чл. 567., 570. став 1. и 3. и 585. став 1., 3., 4. и 5. Закона о облигационим односима, налазећи да је тужени као закупац био дужан да плаћа закупнину за предмет закупа. Другостепени суд је одбио противтужбени захтев туженог, јер је за инвестициона улагања у уговору наведено да ће се евидентирати сачињавањем записника о висини инвестиционог улагања и узети у обзир око даљих услова закупа пословног простора. Из садржине уговора не произилази да је уговорено да ће се висина инвестиционих улагања туженог аутоматски пребијати (компензирати) са закупнином. Посебно овај суд истиче да се не може прихватити став туженог да је са привременим заступником капитала ББ овакав начин плаћања договорен, јер је његово изјашњење у том правцу ограничено до датума када је разрешен дужности - 02.11.2010. године, те да се не може сматрати да је потписивањем Анекса тужилац прихватио и Одлуку о давању сагласности о текућем одржавању и инвестиционом улагању у објекат. Осим тога, самом одлуком било предвиђено сачињавање записника о извршеним улагањима и прилагање рачуна, а тужени, на коме је био терет доказивања ове чињенице, током поступка није предложио доказе на ту околност, односно утврђено је управо супротно да записници о извршеном улагању нису сачињавани. Дакле, по налажењу овог суда тужени није доказао да постоји обавеза тужиоца према туженом по основу изведених инвестиционих радова на хотелу и да је тужени стекао право на измирење обавезе закупнине компензацијом, те како је тужилац само носилац права привременог коришћења предметне непокретности, а не и власник објекта чија се вредност радовима туженог евентуално увећала, то ни по том основу тужилац не може бити обавезан на плаћање накнаде за увећање вредности објекта.

У ревизији тужени истиче да никада није добио рачуне за закупнину, па да тужиоцу не припада досуђена камата. Позива се на одредбе члана 567. и 569. ЗОО, те образлаже да је несумњиво да је имао трошкове оправке и уређења, али и инвестициона улагања, с обзиром да је хотел у моменту преузимања од стране закупца био неупотребљив, затим да је постојала сагласност првог закуподавца за извођење радова на објекту, односно да је одлуком дата сагласност и овлашћење туженом да врши текуће инвестиционо одржавање које ће пребити за износ закупнине, као и да је уговором о регулисању међусобних односа везаних за преузимање, чување и привремено коришћење непокретности у јавној својини РС, закљученог између Републике Србије и Општине Лебане, тужилац преузео не само право да убира плодове предмета закупа већ и да испуњава и остале обавезе предвиђене раније закљученим уговором о закупу, па тако и обавезу да се изврши пребијање закупнине са вредношћу инвестиционог улагања. Надаље, истиче да је у периоду од 01.05.2016. године, након закључења Анекса уговора о закупу пословног простора са тужиоцем, извршио инвестициона улагања која нису одвојива од објекта који је предмет закупа, а којим је побољшао вредност предмета закупа. Представници тужиоца су након сачињавања Анекса уговора о закупу одбијали да са закупцем потпишу записник о извршеним инвестиционим улагањима, која ће се узети у обзир око даљих услова закупа пословног простора како је предвиђено одредбом чл. 7. ст. 2. Уговора о закупу пословног простора Ов 1721/10 од 05.08.2010. године, која даје право

туженом да истакне противтужбени захтев и да се са неплаћеном закупнином пребију његова инвестициона улагања.

Оцењујући наводе ревизије, Врховни касациони суд налази да нису основани. Другостепени суд је правилно усвојио тужбени захтев тужиоца налазећи да током поступка није било спорно да тужени обавезу плаћања закупнине из уговора о закупу није испунио, и да је правилно одбијен противтужбени захтев туженог за исплату потраживања на име вредности инвестиционих улагања, уз образложење које прихвата и овај суд.

Наиме, парничне странке су биле у пословном односу који по својој правној природи представља уговор о закупу у смислу одредбе члана 567. став 1. Закона о облигационим односима. Члан 583. истог Закона прописује да је купац дужан плаћати закупнину у роковима одређеним уговором или законом. Анексом уговора о закупу, који је био на снази у периоду на који се односи тужбени захтев за исплату закупнине, уговорена је цена закупа на износ од 1.200 евра коју је купац дужан да плаћа месечно најкасније 5 дана од дана фактурисања уплатом на рачун буџета Општине Лебане. Током поступка није било спорно да тужени обавезу плаћања уговорене закупнине није извршио, па је правилно обавезан на њену исплату. Неосновани су наводи ревидента да тужиоцу не припада досуђена камата јер тужени никада није добио рачуне за закупнину. У конкретном случају ради се о повременим доспелом новчаном давању, пошто је договорено да купац плаћа куподавцу закупнину сваког месеца, у утврђеној висини и са утврђеним датумом доспелости плаћања. Стога, сходно члану 279. став 3. ЗОО на доспеле неисплаћене месечне износе закупнине тужиоцу припада затезна камата од дана када је суду поднесен захтев за њихову исплату, како је правилно одлучио другостепени суд.

Одлука је правилна и у делу у коме је одбијен противтужбени захтев туженог који за предмет има потраживање на име вредности инвестиционих улагања. Уговором о закупу од 13.04.2010. године (Ов.бр.1721/2010 од 05.08.2010. године) предвиђено је да купац сноси трошкове редовних поправки и одржавања, који су неопходни да би се пословни простор могао користити, а да ће сва нова инвестициона улагања уговорне стране евидентирати, сачињавањем записника о висини инвестиционог улагања, који ће се узети у обзир око даљих услова закупа пословног простора (члан 7.). Наведену одредбу уговора оставља на снази и Анекс уговора о закупу од 20.04.2016. године, закључен између тужиоца као куподавца и туженог као купца. Оваква уговорна одредба, код током поступка утврђене околности да записници о инвестиционом улагању нису сачињавани, нити су се уговорне стране споразумеле да утврђене износе улагања на одређени начин узму у обзир код услова закупа, несумњиво упућује на закључак да тужилац није стекао обавезу према туженом која се односи на инвестициона улагања туженог, нити је тужени стекао право према тужиоцу на име улагања. Теза ревидента да сагласност првог куподавца за извођење радова на објекту и доношење одлуке којом је дата сагласност и овлашћење туженом да врши текуће и инвестиционо одржавање које ће пребити за износ закупнине, обавезује и тужиоца, не стоји. Тужилац ступа у права и обавезе по уговору о закупу по коме је уговорена обавеза сачињавања записника о инвестиционом улагању који ће се узети у обзир око даљих услова закупа пословног простора, односно не ради се о децидно уговореном обавезном измирењу вредности

инвестиционих радова, па ни пребијањем са закупнином. Осим тога, током поступка је из исказа сведока ББ утврђено да је сагласност дата за инвестиционе радове изведене до 03.06.2010. године, јер је до тада тај сведок имао овлашћење, а предмет противтужбеног захтева је потраживање на име вредности изведених инвестиционих улагања туженог у периоду од 01.05.2016. године до 31.12.2017. године. Тужилац као каснији закуподавац сагласност за извођење таквих радова није дао, нити је приступио сачињавању записника који би представљали предуслов да се инвестициона улагања туженог узму у обзир код даљих услова закупа, нити су уговорени начин узимања у обзир и сходно томе другачији услови закупа. То није уговорено ни по садржини Одлуке о давању сагласности о текућем одржавању и инвестиционом улагању у објекту хотела Царичин град. Одлука је једностранни акт претходног закуподавца, није одредба уговора. Стога, супротно наводима ревидента, према утврђеном чињеничном стању нема основа у уговору између тужиоца и туженог за признање обавезе тужиоца на име инвестиционих улагања туженог и исплату по том основу. Противтужбеним захтевом о коме је одлучено другостепеном пресудом, тужени тражи да се тужилац обавезе на исплату износа на име вредности изведених инвестиционих улагања у пословни простор. Наводи ревизије који се тичу пребијања овог потраживања са износом закупнине стога нису од значаја, поред тога што нису испуњени уговорени услови да се изврши пребијање закупнине са вредношћу инвестиционог улагања. Са друге стране, како то правилно закључује другостепени суд, тужилац није власник објекта у кога је улагао тужени, па нема основа ни у одредбама Закона о основама својинскоправних односа да се тужилац обавезе на плаћање накнаде трошкова којима је тужени повећао вредност објекта.

Према томе, како не стоје за основане разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози на које пази по службеној дужности, Врховни касациони суд је на основу процесних овлашћења из члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у ставу првом изреке пресуде.

Ставом другим изреке одбијени су захтеви за накнаду трошкова поступка на основу овлашћења из члана 165. став 1. ЗПП, и то с обзиром да тужени није успео у ревизијском поступку, а у погледу тужиоца не ради се о трошковима потребним ради вођења ревизијског поступка у смислу члана 154. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић