



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 17236/2022  
22.02.2024. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Стојан Луковић, адвокат из ..., против тужене Градске Општине Стари Град, Београд, чији је законски заступник Градско правобранилаштво ГО Стари Град, Београд, као правног следбеника Јавног предузећа за управљања пословним простором „Пословни простор Општине Стари Град“ из Београда, ради утврђења ништавости и неоснованог обogaћења, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2094/19 од 17.11.2021. године, у седници већа одржаној дана 22.02.2024. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2094/19 од 17.11.2021. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 33146/16 од 05.09.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле, па је утврђено да је ништава одредба члана 18. Уговора о закупу пословних просторија број 0330/2198 од 02.08.1994. године, закљученог између „Пословног простора Општине Стари Град“ – Јавно предузеће за управљање и располагање пословним простором Београд, као закуподавца и тужиле АА из ..., као закупца локала у ... број .. у Београду, што је тужена Градска Општина Стари Град, Београд, дужна признати и трпети; ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле, па је утврђено да је ништав Анекс уговора о закупу пословних просторија у улици ... број .., закључен 17.05.2007. године између истих странака, у делу у коме се наставља закуподавни однос заснован Уговором о закупу пословних просторија број 0330/2198 од 02.08.1994. године у погледу одредбе члана 18. уговора, што је тужени дужан признати и трпети; ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражено да суд обавезе тужену да тужиљи на име неоснованог обogaћења исплати износ од 304.167,00 динара са законском затезном каматом почев од 05.09.2018. године до исплате; ставом четвртим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2094/19 од 17.11.2021. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 33146/16 од 05.09.2018. године у ставу трећем изреке, тако што је обавезана тужена да тужиљи на име неоснованог обогаћења исплати износ од 304.367,60 динара са законском затезном каматом почев од 05.09.2018. године до исплате; ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртом изреке првостепене пресуде и обавезана тужена да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 167.247,00 динара; ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 43.774,70 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиља је дала одговор на ревизију.

Испитујући дозвољеност ревизије, Верховни суд је утврдио да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона парничном поступку - ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20), а испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. истог Закона, да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је користила пословни простор у ... број .. у Београду и то у периоду од 27.03.1991. године у својству подзакупца, а у периоду од 02.08.1994. до 31.07.2004. године у својству закупца после уговора о закупу пословних просторија број 0330/2198 од 02.08.1994. године који је закључен на основу Одлуке Управног одбора ЈП за управљање пословним простором „Пословни простор Општине Стари Град“ број 962 од 29.07.1994. године. Чланом 18. тог уговора било је уговорено да закупнина за предметни пословни простор се утврђује у четвороструком износу закупнине утврђене ценовником за одређену зону и делатност, а у складу са поменутом Одлуком. Након закључења уговора о закупу, Одлуком Управног одбора ЈП „Пословни простор Општине Стари Град“ број 961 од 15.09.1995. године стављена је ван снаге Одлука Управног одбора број 962 од 29.07.1994. године о одређивању тужиље за закупца пословног простора у улици ... број .., па је наложено стручним службама да покрену поступак за раскид и поништај уговора о закупу од 02.08.1994. године. Против те одлуке тужиља је поднела приговор 23.10.1995. године који је Управни одбор Одлуком број 1310 од 06.11.1995. године одбио као неоснован. И након стављања ван снаге Одлука Управног одбора број 962 од 29.07.1994. године о одређивању овде тужиље за закупца, тужиља је наставила да користи предметни пословни простор, па се током 1996. године обраћала Скупштини Општине Града Београда са захтевом да задржи право закупа на предметном локалу истичући да је њена понуда да закупнину плаћа у износу од 102,00 динара по м<sup>2</sup> најповољнија иако је до тада плаћала закупнину од 61,80 динара по м<sup>2</sup>. У јануару 1999. године тужиља је истакла рекламацију захтевајући да надлежни орган туженог изађе на лице места и утврди тачну површину локала с обзиром на то да је висина галерије у пословној просторији нижа од техничких стандарда, па је та рекламација тужене уважена и закупнина за површину галерије умањена за 50% и утврђена укупна површина закупа од

33 м2. 2000 године, након доношења Одлуке Уставног суда РС тужени је умањио висину закупнине на двоструки износ закупнине уместо до тада наплаћиваног четвороструког износа закупнине. Тужила је све до истека накнадно уговореног рока плаћала увећану висину закупнине по фактурама које је достављао тужени и то све до доношења одлуке број 22 од 11.07.2014. године којом је тужили одобрено продужење закуподавног односа на наведени пословни простор, али само до повраћаја имовине бившем власнику, при чему је одобрен и пренос права закупа са тужиле на Привредно друштво „Еурополо шоп“ ДОО из Београда, чији је већински власник тужила. Током 2013. године према фактичком стању тужила је плаћала уговорену закупнину у двоструком износу закупнине по м2, утврђену решењима које је доносило Јавно предузеће за површину од 33 м2. Разлика између износа који су од тужиле наплаћени на име закупнине за 2013. годину и износа који би били наплаћени да је примењивана цена закупа која је утврђена као најнижи износ закупнине за пословне зграде и пословне просторије чији је корисник Градска Општина Стари Град износи 304.547,76 динара.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужила без ваљаног правног основа фактички користила предметни пословни простор, па је по том основу и плаћала закупнину за исти и то од 2000. године у двоструком износу по м2 за 33 м2 површине локала, што је чинила и за спорну 2013. годину, која је утврђена решењима које је доносило Јавно предузеће, због чега њен тужбени захтев у делу којим од тужене тражи исплату износа од 304.167,00 динара није основан.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у ожалбеном ставу три изреке првостепене пресуде тако што је обавезао тужену да на име неоснованог обogaћења исплати тужили износ од 304.367,60 динара са законском затезном каматом почев од 05.09.2018. године до исплате, заузимајући правни став да тужила није била у обавези да плаћа двоструку закупнину утврђену на основу Одлуке о давању у закуп и одређивању закупнине за пословне зграде и пословне просторије чији је корисник Општина Стари Град („Сл. лист Града Београда“ број 10/1998 од 02.07.1998. године) која у члану 21. став 1. тачка 8. прописује да када се пословни простори издају у закуп непосредном погодбом, а закупнина обрачунава до чевороструког износа утврђене закупнине за одређену зону и делатност, јер је Одлуком Уставног суда Србије ИУ бр. 166/98 од 30.09.1999. године утврђено да је члан 21. Одлуке о давању у закуп и одређивању закупнине за пословне зграде и пословне просторије чији је корисник Општина Стари Град није у сагласности са законом, с обзиром да Закон о средствима у својини Републике Србије не предвиђа могућност да се пословне просторије дају у закуп ван поступка прибављања писмених понуда или непосредном погодбом како је то предвиђено оспореним одредбама.

Правилност закључка другостепеног суда Врховни суд за сада не прихвата као правилан, с обзиром да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 210. Закона о облигационим односима прописано је да када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или закону, стицалац је дужан да га врати, а када то није могуће – да накнади вредност постигнутих користи (став 1.); обавеза

враћања односно накнаде вредности настаје и када се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао (став 2.).

Другостепени суд у побијаној одлуци цитира наведену одредбу члана 210. ЗОО, али не утврђује испуњеност услова за примену наведене одредбе у конкретном случају, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Наиме, према утврђеном чињеничном стању тужиља је као закупца до 02.06.2009. године предметни пословни простор користила као предузетник (физичко лице), након ког датума мења правну форму у Привредно друштво „Поло“ друштво за трговину, производњу и услуге ДОО Београд. Вештачењем је утврђено, а на основу извода са текућег рачуна ПД „Поло“ друштво за трговину, производњу и услуге ДОО Београд, прибављеног од тужиље, да су са рачуна тог привредног друштва вршене уплате закупнине у корист рачуна тужене као закуподавца за спорну 2013. годину, па је остало неутврђено да ли је закупнину за спорни период платила тужиља као физичко лице или је закупнину за тај период платило ПД „Поло“ друштво за трговину, производњу и услуге ДОО Београд. Утврђење наведеног је од значаја за доношење правилне и законите одлуке.

Другостепени суд закључује да с обзиром да је утврђено да је одредба члана 18. Уговора о закупу од 02.08.1994. године ништава, на основу које је тужени од тужље као закупца наплаћивао закупнину у двоструком износу, то је тужени дужан да врати тужиљи новчани износ који је по том основу примио.

Такав закључак другостепеног суда Врховни суд не прихвата. Наиме, одредбом члана 18. наведеног уговора о закупу од 02.08.1994. године, била је утврђена закупнина у четвороструком износу закупнине утврђене ценовником за одређену зону и делатност, сходно Одлуци бр. 962 од 29.07.1994. године. Након доношења Одлуке Уставног суда ИУ 166/98 од 30.09.1999. године и оцене Уставног суда да те одредбе нису у сагласности са Законом о средствима у својини Републике Србије и да тај закон не познаје могућност да се пословне просторије дају у закуп ван поступка прибављања писмених понуда или непосредом погодбом, Управни одбор ЈП „Пословни простор Општине Стари Град“ ставио је ван снаге Одлуку Управног одбора 962 од 29.07.1994. године и тражио поништај уговора о закупу од 02.08.1994. године, а у јануару 1996. године расписан је оглас за јавну лицитацију путем писаних понуда, при чему је тужиља која је и до тада исти користила и плаћала закупнину по 61,80 динара по м<sup>2</sup> дала најбољу понуду од 102,00 динара по м<sup>2</sup>. Дакле, одлука којом је предметни пословни простор дат тужиљи у закуп стављена је ван снаге, није донета нова одлука о додели истог тужиљи у закуп, већ је фактички одржано претходно уређено стање уз закључење Анекса уговора од 17.05.2007. године којим је продужено време закупа на период од 01.08.2004. до 31.07.2014. године. Тек 06.02.2015. године закључен је нови уговор о закупу са ПД „Поло“ друштво за трговину, производњу и услуге ДОО Београд уз одређивање висине закупнине.

С обзиром на напред наведено, по оцени Врховног суда остала је и даље неутврђена и правилност висине закупнине за спорну 2013. годину, код чињенице да је висина закупнине утврђивана решењима које је доносило Јавно предузеће (15.11.2012. године, одлука и решење од 23.09.2013. године) за спорни период, а све сходно одредбама

Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ бр. 55/05, 71/05, 101/07, 65/08 и 16/11 важећој у спорном периоду).

Како због погрешне примене материјалног права нису расправљене одлучне чињенице за доношење правилне и законите одлуке, то је другостепена пресуда морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење, како би другостепени суд у поновном поступку отклонио указане неправилности и поново одлучио о жалби тужене.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

Са изнетих разлога, а на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци решења.

**Председник већа-судија,  
Драгана Маринковић, с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**