



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7943/2022
03.08.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина председника већа, Надежде Видић и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., Општина ..., чији је пуномоћник Топлица Младеновић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Живорад Лекић, адвокат из ..., ради накнаде, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 506/22 од 10.03.2022. године, у седници одржаној 03.08.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог и **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 506/22 од 10.03.2022. године и пресуда Вишег суда у Крагујевцу П 61/18 од 14.09.2021. године у ставу првом и трећем изреке и у том делу предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 61/18 од 14.09.2021. године, ставом првим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име стицања без основа по основу улагања у закупно добро – инвестиционог одржавања и радова у доградњи и адаптацији локала у ... у Ул. ... број ..., по уговору о закупу пословних просторија од 01.11.2011. године и 03.12.2011. године исплати укупан износ од 9.938.855,00 динара са законском затезном каматом од 09.10.2020. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужиоца за разлику од потраживане до досуђене законске затезне камате на укупан износ од 9.938.855,00 динара за период од 21.09.2020. године до 09.10.2020. године. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова поступка плати 530.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 506/22 од 10.03.2022. године, ставом првим изреке одбијена је, као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и трећем изреке. Ставом другим изреке, одбачена је жалба туженог изјављена против става другог изреке првостепене пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 18/20), Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог 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 је, као закупац са туженим, као закуподавцем 03.12.2011. године закључио уговор о закупу пословног простора туженог, на 10 година, почев од 01.11.2011. године, којим се тужилац обавезао да туженом плаћа закупнину у висини од 2.000 евра месечно, почев од 01.03.2012. године. Према члану 5. Уговора, трошкови инвестиционог одржавања (промене на инсталацијама и сл.) падају на терет закуподавца. Према члану 9. став 1. уговора закупац има право да изврши адаптацију и уређење пословног простора, које је потребно ради привођења намени која му је одређена и да промени делатност, а ставом 2. уговорено је да је за све ситуације из става 1. овог члана закупцу потребна додатна писмена сагласност закуподавца, док је ставом 5. уговорено да се средства која закупац уложи у радове из став 1. овог члана не урачунавају у закупнину. Тужилац је са туженим закључио уговор о закупу са намером да обавља угоститељску делатност, а пословни простор који му је тужени дао у закуп био је намењен за трговачку делатност и није био услован за обављање било које делатности. Тужени је знао да тужилац има намеру да обавља угоститељску делатност. Тужилац је у име туженог Одељењу за иградњу Града Крагујевца поднео захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавања објекта који је био предмет закупа 22.09.2011. године.

На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђени су радови које је тужилац извео на пословном простору туженог и вредност изведних радова. Утврђено је да је изведена израда поткровне етаже на свим предрадњама, а које се односе на укрућења са челичном конструкцијом, армирањем, анкеровањем подконструкције, зидарским и другим занатским радовима, везом преко једнократног степеништа у вредности од 35.000 евра; да је изведена израда подне грејне разводне мреже са свим предрадњама у вредности од 3.900 евра; да је извршена набавка и уградња централне климе на приземљу и поткровљу – два мулти система у вредности од 4.000 евра; да је извршена набавка и уградња вентилационог система у вредности од 2.400 евра; да је промењена спољна и унутрашња столарија у вредности од 2.600 евра; да је извршена реконструкција водовodne и канализационе мреже у вредности од 450 евра; да је извршена реконструкција електро мреже за нове и постојеће потрошаче са свим предрадњама – измештање електричне табле, нова инсталација - расвета, декорација излога у вредности 3.000 евра; да је извршена набавка и уградња подних и зидних керамичких плочица у вредности 3.250 евра и 1.500 евра; да је извршена реконструкција кровног покривача са свим предрадњама у вредности од 1.400 евра; да је извршена израда подрумског дела површине од 14,0 м² у вредности од 2.800 евра; да је извршена израда летње терасе по рачуну од јула 2013. године у вредности од 13.786 евра; да су извршени грађевински и други радови (облагање зидова под конструкцијом, спуштен плафон, молерски радови, тапете) у вредности од 10.500 евра, што све укупно износи 84.586 евра, односно 9.938.855,00 динара. Из налаза и мишљења судског вештака следи да су наведени радови били нужни да се објекат из трговачког преведе у угоститељски објекат. Након изласка тужиоца из предметног пословног простора у коме је држао кафић „ВВ“, исти је почео да користи тужени, који је почео да обавља исту делатност са почетком од 04.06.2015. године. Тужени је у периоду од фебруара до марта 2017. године реновирао предметни пословни простор и том приликом уложио 86.325 евра.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су обавезали туженог да тужиоцу плати 9.938.855,00 динара, са законском затезном каматом од 09.10.2020. године, применом члана 210. и 214. Закона о облигационим односима, са образложењем да је тужени био упознат са чињеницом да је тужилац узео у закуп предметни пословни простор како би у њему држао кафић, да на то упућује између осталог и то да је захтев за извођење радова на инвестиционом одржавању објекта предао тужилац у име туженог пре закључења уговора о закупу, затим да је самим уговором о закупу било предвиђено да тужилац има право да изврши адаптацију и уређење предметног пословног простора, ради привођења намени која му је одређена, да је након изласка тужиоца из предметног пословног простора у истоме тужени почео да обавља исту делатност као и тужилац –кафић од јуна 2015. године све до фебруара 2017. године, када га је реновирао, као и да је тужилац у предметни локал на име грађевинско-занатских радова уложио укупно 9.938.855,00 динара и да су радови које је тужилац извео били неопходни да се објекат из трговинског преведе у угоститељски објекат. При томе првостепени суд је сматрао да чињеница да тужилац није имао писану сагласност туженог да изведе те радове, како је то било предвиђено чланом 9. став 2. уговора о закупу, није од значаја, јер је закључио да је воља уговорних страна била та да се уговор о закупу закључи управо да би се у њему држао кафић, да је то изискивало пренамену постојећег простора, те да је сам тужени очекивао да ће локал добро да ради, јер је тужилац „знао посао“, а да је предметни пословни простор пре инвестирања био практично неупотребљив за сврхе за које је закупљен. Осим тога првостепени суд је сматрао да је неживотно и нелогично прихватити да се уложи износ од 84.586 евра и да се то уради без икакве сагласности и незнања власника, и да то у конкретном није случај. Првостепени суд је сматрао да је без утицаја чињеница да је тужени касније извршио адаптацију предметног пословног простора, закључивши да је то тужени урадио да би предметни пословни простор изгледао другачије.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом туженог указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право, због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Чланом 210. став 1. 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 у закону, стицалац је дужан да га врати, а ако није могуће да накнади вредност постигнутих користи, а ставом 2. истог члана да обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и када се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао.

За примену правила о стицању без основа из члана 210. Закона о облигационим односима потребно је да постоји увећање имовине на страни једног лица на рачун имовине другог лица, које нема основ у неком правном послу или закону, односно које се заснива на основу који се није остварио или је касније отпао.

Странке су 03.12.2011. године закључиле уговор о закупу предметног пословног простора, којим су дефинисали своја права и обавезе. Према члану 5. Уговора, трошкови инвестиционог одржавања (промене на инсталацијама и сл.) падају на терет закупаца, док према члану 9. став 1. и 2. Уговора купац има право да изврши адаптацију и уређење предметног пословног простора, потребну ради привођења

намени која му је одређена, али да му је за то потребна додатна писмена сагласност закупаодавца. Када се има у виду наведено, односно шта су странке уговориле, то следи да нижестепени судови нису у довољној мери оценили правни значај садржине уговорених права и обавеза странака из уговора о закупу, и то одредбу уговора којом је уговорено да закупач има право да изврши адаптацију и уређење пословног простора, које је потребно ради привођења намени која му је одређена и да промени делатност, али и да му је за то потребна додатна писмена сагласност закупаодавца, која је у овом случају изостала. Тужилац је тврдио да се тужени сагласио са извођењем радова, јер је у његово име Одељењу за иградњу Града Крагујевца поднео захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању предметног пословног простора, међутим, тужилац није доставио захтев, већ само обавештење надлежног органа управе да је потребно употпунити захтев. Стога се не може прихватити као правилан закључак нижестепених судова да се тужени сагласио да се изврши реконструкција и адаптација предметног пословног простора, јер је у вези са тим изричито уговорено да је за то потребна писмена сагласност туженог, а тужилац је сагласно уговору могао да изведе само инвестиционе радове на терет туженог, без његове сагласности, док му је за све остале радове била потребна писмена сагласност туженог.

Имајући у виду напред наведено, то се основано ревизијом туженог указује на изложене пропусте нижестепених судова, и да нижестепени судови због погрешне примене материјалног права чињенично стање нису потпуно утврдили, због чега су обе нижестепене одлуке укинуте.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду све примедбе истакнуте у овом решењу, те ће потпуно утврдити чињенично стање, при томе имајући у виду одредбе уговора о закупу који су странке закључиле 03.12.2011. године и којим су уговориле да на терет туженог, као закупаодавца падају трошкови инвестиционог одржавања, а не и трошкови на име адаптације и уређења предметног пословног простора, односно да је за те радове тужиоцу потребна писмена сагласност туженог, након чега ће одлучити о захтеву тужиоца.

Са напред наведених разлога Врховни суд одлучио као у изреци, на основу члана 416. став 2. ЗПП, а укинута је и одлука о трошковима поступка, с обзиром да иста зависи од одлуке о главној ствари.

**Председник већа - судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић