



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 905/2024
18.02.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Ђурица, чланова већа, у парници тужиоца „АПАТИНСКА ПИВАРА“ доо Апатин, кога заступа Урош Жигић, адвокат из ..., против туженог „АТЛАС ЦЕНТАР“ доо Београд, кога заступа Оливер Глишић, адвокат из ..., ради стицања без основа, вредност предмета спора 22.539.956,03 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2227/24 од 05.06.2024. године, у седници већа одржаној дана 18.02.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2227/24 од 05.06.2024. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 1807/22 од 01.02.2024. године, у првом ставу изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени на исплату таксативно наведених износа са законском затезном каматом. Другим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати таксативно наведене износе са законском затезном каматом од доспелости до исплате, а трећим ставом изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2227/24 од 05.06.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је првостепена пресуда у ставу првом изреке. Преиначена је првостепена пресуда у ставу другом изреке којим је обавезан тужени да тужиоцу исплати појединачне новчане износе ближе наведене у овом ставу изреке другостепене пресуде, тако што је одбијен тужбени захтев за исплату наведених новчаних износа са законском затезном каматом. Преиначена је првостепена пресуда у ставу трећем изреке којим је одлучено о трошковима поступка, тако што је обавезан тужилац да туженом накнади трошкове првостепеног и

другостепеног поступка у укупном износу од 1.826.009,00 динара са затезном каматом од извршности одлуке до исплате. Одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужени је дао одговор на ревизију. Трошкове је опредељено тражио.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 - др.закон), Врховни суд је одлучио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Без утицаја су ревизијски наводи да је пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка тако што постоји противречност између онога што се у разлозима другостепене пресуде наводи и изведеним доказима, јер се тиме указује на битну повреду из члана 374. став 2. тачка 12 Закона о парничном поступку, која се у ревизијском поступку не може истицати.

Предмет тужбеног захтева је обавезивање туженог на исплату износа од 15.550.775,98 динара на име пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште, као и износа од 6.696.180,05 динара са опредељеном законском затезном каматом на име наплаћених трошкова за услуге управљања имовином.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су били у облигационом односу по основу Уговора о закупу пословног простора који је за предмет имао закуп пословног простора у GTC Skveru у Београду, ул. Милутина Миланковића бр. 11. Први уговорни однос трајао је од 23.05.2008. године, да би странке потом закључиле 04.07.2013. године нови Уговор о закупу за исти пословни простор. Након закључења уговора, између истих странака закључена су још 4 анекса. Чланом 5. Општих услова дефинисана је закупнина и накнада за услуге, па је тачком 5.4 наведеног члана прописано да накнада за услуге покрива све издатке, све накнаде и све трошкове извршења услуга и државни општински порез на непокретности за објекат и локацију и све друге порезе и накнаде које могу заменити тај порез, за формирање амортизационог фонда за обнављање и ремонт опреме, исплату премија осигурања које се односе на објекат и локацију, трошкове климатизације и трошкове комуналних услуга који се наплаћују сразмерно закупу простору. Наведеним чланом је дефинисано да по истеку календарске године, али најраније 90 дана након истека календарске године купац има право да од закупаваца затражи списак и документа којима се потврђују издаци учињени у односној календарској години. Тачком 5. наведеног члана општих услова је дефинисано да месечна висина авансне накнаде за услуге утврђена Уговором о закупу да у наредним годинама периода закупа

месечну авансну накнаду за услуге сноси закупац пропорционално површини закупљеног простора у односу на површину простора у објекту који се може издати у закуп, а који је на дан потписивања ових општих услова одређен уговором о закупу. Дана 15.12.2011. године, између тужене и C&R Ventures доо из Београда, закључен је уговор о управљању имовином, којим је дефинисано пружање услуга на имовини која је предмет закупа. Наведеним уговором је дефинисано и управљање финансијама, па је дефинисано да накнада за управљање износи 251.636,00 евра годишње без ПДВ, а ова услуга укључује услугу управљања имовином у износу од 58.409,00 евра по кварталу и услуге финансија и рачуноводства 4.500,00 евра по кварталу.

Одлучујући о делу тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да му на име неосновано наплаћеног пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште исплати опредељени износ, првостепени суд је применом одредаба члана 4. Закона о порезу на имовину, затим члана 567. и 570. Закона о облигационим односима, одредаба Општих услова који чине саставни део Уговора о закупу, закључио да је тужбени захтев у том делу неоснован. Образлаже да закупац, овде тужилац прихватио као уговорну обавезу да туженом за закуп пословног простора рефундира трошкове пореза и такси сразмерно закупљеном простору, те да стога тужилац плаћени износ по том основу не може захтевати од туженог по одредбама члана 210. Закона о облигационим односима.

Даље, када се ради о делу тужбеног захтева да се обавезе тужени да тужиоцу на име неосновано наплаћених трошкова за услуге управљања имовином исплати опредељени износ, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев у овом делу основан. Првостепени суд се позвао на Опште услове из којих произлази да је била предвиђена авансна уплата накнада од стране тужиоца туженом, али уз истовремену обавезу да након авансне уплате тужени обрачуна стварни износ трошкова на име услуга које су пружене тужиоцу. Са тим у вези, првостепени суд је утврдио да нема доказа да је тужени доставио тужиоцу обрачун стварних трошкова на име услуга управљања имовином, а такође је утврдио да трошкови редовног пословања правног лица C&R Ventures не представљају трошкове управљања имовином које је дужан да сноси тужилац као закупац, јер се ови трошкови не односе на предмет закупа. Прихватајући трећу варијанту налаза и мишљења судског вештака од 23.05.2023. године, у којој је вештак обрачунао да је по овом основу тужени тужиоцу наплатио укупан износ од 6.969.180,05 динара, првостепени суд је становишта да је тужени у смислу члана 210. Закона о облигационим односима, овај износ стекао без основа, па је дужан исти да врати тужиоцу, као и да нема места примени члана 211. Закона о облигационим односима, јер је тужилац био дужан да врши авансну уплату накнаде и није могао имати сазнања колики је стварни износ трошкова за фактурисану цену услуга.

Другостепени суд у потпуности прихвата материјалноправне закључке првостепеног суда у делу одлуке којом је одбијен тужбени захтев за враћање износа плаћеног по основу пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште, па је у том делу потврдио првостепену пресуду. Међутим, у делу одлуке којом је усвојен тужбени захтев на име неосновано наплаћених трошкова за услуге управљања имовином, другостепени суд сматра да је на утврђено чињенично стање првостепени суд погрешно применио материјално право. Према оцени другостепеног суда, првостепени суд је погрешно закључио да су у конкретном случају испуњени услови за примену правила о стицању без основа из члана 210. Закона о

облигационим односима, а да нема места примени члана 211. истог закона. Тужилац је предметну накнаду за услуге управљања имовином плаћао за читав период трајања уговора о закупу, а није задржао право на враћање, у смислу члана 211. Закона о облигационим односима. Даље се образлаже да супротно закључку првостепеног суда из чл. 5.5 Општих услова тужилац је имао право као купац да од куподавца тражи спецификацију стварних трошкова које је имао везано за управљање имовином, а које је тужилац као купац дужан да сноси и које је претходно авансно платио. Са тим у вези, другостепени суд не прихвата закључак првостепеног суда да тужилац није могао да има сазнања о висини стварних трошкова, јер га управо поменута одредба општих услова овлашћује на то да од куподавца добије потребне информације у погледу висине трошкова. Из наведених разлога, закључак другостепеног суда је да тужилац јесте авансно вршио уплату накнаде, али је на крају сваке календарске године имао право да од туженог тражи спецификацију износа стварних трошкова, што тужилац није чинио током вишегодишњег трајања куподавног односа, услед чега не може сада у парничном поступку да тражи стицање без основа, у смислу члана 210. Закона о облигационим односима, јер није задржао право да тражи враћање плаћених износа аванса. Из наведених разлога другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у наведеном делу и одбио тужбени захтев. У складу са наведеним, другостепени суд је преиначио и одлуку о трошковима поступка.

Ревизија није основана.

Другостепени суд је на утврђено чињенично стање правилно поступио када је потврдио првостепену пресуду у одбијајућем делу, односно преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу и одбио тужбени захтев. Без утицаја су ревизијски наводи да у члану 5.1.2 Плана пружања услуга нема утемељења за преваљивање на тужиоца трошкова пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште, јер како тужилац тврди, ти трошкови нису настали у погледу пружања услуга. Тачни су наводи ревидента да је наведеним чланом Плана предвиђено да ће купац (овде тужилац) учествовати у трошковима који су предвиђеним чланом 4 овог Плана пружања услуга и који су настали у погледу пружања услуга у мери у којој се они односе. Међутим, наведеним Планом регулисана је искључиво обавеза тужиоца у вези са услугама које тужени пружа у вези „нормалног функционисања локације и објекта као првокласне пословне зграде за коју је по Уговору о закупу или закону одговоран тужени“ (члан 4.), што према слову самог Плана подразумева управљање и извршење услуга унутар и изван објекта. Обавезу плаћања трошкова пореза тужилац је преузео на основу одредбе члана 5.4 Општих услова за закуп пословног простора у GTC Skver на Новом Београду, јер се истим предвиђа да купац плаћа и додатне трошкове, између осталог, државни и општински порез на непокретности за објекат и локацију (и све друге порезе и накнаде које могу заменити тај порез). Дакле, ради се о додатним трошковима мимо оних дефинисаних Планом пружања услуга, а које је тужени префактурисао тужиоцу сразмерно квадрату закупљеног простора у складу са Уговорима о закупу и Анексом број 2 уговора (произлази из налаза и мишљења вештака), па стога и према оцени Врховног суда, постоји ваљан правни основ по ком је тужени трошкове пореза и такси префактурисао на тужиоца. Зато је правилна одлука нижестепених судова којом је одбијен тужбени захтев за враћање износа плаћених на име трошкова пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште.

Без утицаја су ревизијски наводи да се у конкретном случају не може применити одредба члана 211. Закона о облигационим односима којом је прописано да ко изврши исплату знајући да није дужан платити, нема право да захтева враћање, изузев ако је задржао право да тражи враћање или ако је платио да би избегао принуду. У првостепеном поступку утврђено је да је тужени авансно плаћао трошкове на име управљања имовином у складу са уговором, а супротно ревизијским наводима, није утврђено да је тужилац приговарао туженом било на начин обрачуна трошкова, било на висину. Имајући у виду да је уговорни однос трајао више година, правилно другостепени суд налази да изостанак документације туженог о стварним трошковима на име управљања имовином, не може водити стеченом без основа. Ово из разлога што је одредбом чл. 5.4.5 Општих услова за закуп пословног простора прописано да по истеку календарске године, али најраније 90 дана након истека календарске године, купац има право да од куподавца затражи списак и документе којима се потврђују издаци учињени у односној календарској години, а у које куподавац има увид, у погледу свих елемената и обрачуна накнаде за услуге, умањени за извршена авансна плаћања у складу са чл. 5.5 Општих услова, а куподавац има обавезу да купцу достави тај списак докумената у року од 60 дана од пријема захтева од купца. Дакле, тужилац је имао могућности да сазна износ стварних трошкова од којих треба одбити авансне уплате, али је наставио са плаћањем и наредне године у односу на коју није добио документацију из цитираног члана. Зато тужилац нема право да потражује враћање плаћених авансних износа на име трошкова управљања имовином, јер је тужилац плаћањем аванса испуњавао своју уговорну обавезу, а за евентуалне корекције тих потраживања било је неопходно да тужилац од туженог захтева одговарајућу документацију, што тужилац током поступка није доказао. Зато је без утицаја на правилност побијане одлуке тужиочева тврдња да је део тих трошкова наплаћен принудним путем, јер је тужени користио средства обезбеђења (менице) ради наплате доспелих обавеза по уговору о закупу (онако како су фактурисане), па се не може говорити о стицању без основа. Следи да у конкретном случају, према оцени Врховног суда, примена члана 211. Закона о облигационим односима не представља правни основ за одбијање тужбеног захтева (јер уопште нема места примени ни члана 210. Закона о облигационим односима), али без обзира што се другостепени суд позвао на наведену одредбу, погрешна примена материјалног права није била од утицаја на правилност саме одлуке.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

Врховни суд је одбио захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка имајући у виду да трошкови настали поводом одговора на ревизију не спадају у нужне трошкове за одлучивање о ревизији.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић