



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 1142/24
27.11.2025. године
Београд

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Иде Никитовић и Марине Бркић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ВВ и ВВ, свих из ..., чији је заједнички пуномоћник Светлана Стојковић Обрадовић, адвокат из Београда, ул. Рада Неимара бр. 9, против туженог “Алвађо” доо, са седиштем у Београду, ул. Призренска бр. 15, чији је пуномоћник Олгица Батић, адвокат из Београда, ул. Призренска бр. 13/4, ради исплате, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 28046/16 од 23.12.2021. године и допунске пресуде П 28046/16 од 04.12.2023. године, у седници већа одржаној дана 27.11.2025. године донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 28046/16 од 23.12.2021. године и допунска пресуда Првог основног суда у Београду П 28046/16 од 4.12.2023. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 28046/16 од 23.12.2021. године, ставом првим изреке обавезан је тужени да тужиоцу АА на име закупнине за период од марта 2014. године до октобра 2016. године исплати месечне износе ближе опредељене тим ставом, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког тог износа до исплате, а тужбени захтев за исплату закупнина за период од новембра 2016. године до априла 2018. године је одбијен као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу ББ на име закупнине за период од марта 2014. године до 16.11.2015. године исплати месечне износе ближе опредељене тим ставом, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког тог износа до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу ВВ на име закупнине за период од марта 2014. године до октобра 2016. године исплати месечне износе ближе опредељене тим ставом, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког тог износа до исплате, а тужбени захтев за исплату закупнина за период од новембра 2016. године до априла 2018. године је одбијен као неоснован. Ставом четвртим изреке, је одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Допунском пресудом Првог основног суда у Београду П 28046/16 од 04.12.2023. године ставом првим изреке обавезан је тужени да тужиоцу АА на име закупнине за период од новембра 2016. године до априла 2018. године исплати месечне износе ближе

опредељене тим ставом, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког тог износа до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу ВВ на име закупнине за период од новембра 2016. године до априла 2018. године исплати месечне износе ближе опредељене тим ставом, са законском затезном каматом почев од доспелости сваког тог износа до исплате.

Против наведене пресуде П 28046/16 од 23.12.2021. године парничне странке су благовремено изјавиле жалбу из свих законских жалбених разлога и то тужиоци побијајући је у одбијајућем делу, а тужени побијајући је у усвајајућем делу, док је против допунске пресуде П 28046/16 од 04.12.2023. године жалбу изјавио само тужени побијајући је у целости из свих законских жалбених разлога.

Испитујући правилност првостепене пресуде у складу са одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, са изменама и допунама), другостепени суд је оценио да су жалбе основане.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су по основу решења Агенције за реституцију Републике Србије бр. 46-9995/2012 и бр. 46-9972/2012 од 30.09.2013. године постали сувласници на пословном простору у ... у ул. ..., површине 98 м². Дана 17.11.2015. године, тужилац ББ је продао свој сувласнички удео од 1/4 тужиоцу ВВ, тако да су од 17.11.2015. године власници предметног пословног простора ВВ са 3/4 идеалног сувласничког удела и АА са 1/4 идеалног сувласничког дела. Тужени је предметни пословни простор користио по Уговору о закупу пословног простора бр.350/2678 од 12.09.2001. године који је престао да важи 01.10.2011. године и Одлуци Управног одбора ЈП од 30.07.2008. године. Тужиоци и тужени нису закључили уговор о закупу предметног пословног простора за спорни период од 20.11.2013. године до 20.04.2018. године. На предлог туженог отворен је судски депозит у корист тужилаца ради уплате износа од 1.174.246,00 динара на име закупнине спорног пословног простора за период од 13 месеци почев од децембра 2013. године закључно са децембром 2014. године. Тужени је у депозит уплатио износ од 350.000,00 динара. Тужени је наставио да користи простор до 20.04.2018. године када се из њега иселио. Према налазу судског вештака од 30.09.2021. године тржишна вредност закупнине предметног пословног простора на основу просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину (Прва зона - екстра зона пословања) у периоду од 20.11.2013. године до 20.04.2018. године износи укупно 7.359.252,91 динара. Остатак дуга туженог према тужиоцима на име тржишне вредности закупнине пословног простора, а након умањења уплаћеног депозита у износу од 350.000,00 динара укупно нето износи 7.009.252,91 динара и то тужиоцу ББ припадајући део тржишне вредности закупнине пословног простора након умањења уплаћеног депозита од стране туженог, у периоду од 20.11.2013. године до 20.04.2018. године, укупно нето износи 767.177,60 динара, тужиоцу АА након умањења уплаћеног депозита од стране туженог, у периоду од 20.11.2013. године до 20.04.2018. године, укупно нето износи 1.752.313,23 динара, а тужиоцу ВВ након уплаћеног депозита припадајући део тржишне вредности закупнине за наведени период укупно нето износи 4.481.060,67 динара.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је позивајући се на одредбе члана 19 и 20 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, те члана 567, 583 и 595 Закона о облигационим односима закључио да је тужени дужан да тужиоцима плати тржишну вредност закупнине за предметни пословни простор на основу просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину, умањену за износ који је тужени положио у судски депозит, у складу са налазом и мишљењем вештака од 30.09.2021.

године, са законском затезном каматом на сваки месечни износ од доспелости до исплате, те у том делу усвојио тужбени захтев, док је преко досуђених, а тражених износа тужбени захтев одбио као неоснован.

Оваква одлука првостепеног суда се за сада не може прихватити, јер је првостепени суд доношењем такве одлуке погрешно применио материјално право, на чију правилну примену другостепени суд пази по службеној дужности, што је за последицу имало и пропуст првостепеног суда да утврди чињенице битне за доношење правилне одлуке.

Наиме, основ свог потраживања тужиоци заснивају на делимичним решењима Агенције за реституцију од 30.09.2013. године којим им је у поступку реституције, у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, враћен предметни пословни простор и утврђено њихово право сусвојине. Током поступка није било спорно да се тужени налазио у државини предметног пословног простора у ул. ... бр. ... све до 20.04.2018. године када се из њега иселио.

У конкретном случају, код враћања државине на предметној имовини тужиоцима као власницима од значаја су одредбе члана 19, 20 и 28 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, с обзиром да овај закон, као посебан закон, регулише предају (одузете) непокретности у државину власницима, истовремено штитећи и права бивших власника и права фактичких држаоца одузете имовине.

Одредбом члана 20 став 1 овог закона прописан је правни положај закупца непокретности на начин да купац непокретности која је предмет враћања има право да користи непокретност за обављање своје делатности, али не дуже од три године од извршности решења о враћању имовине, с тим што се бивши власник и обвезник могу и другачије споразумети. Према ставу 3 овог члана, у року из става 1 бивши власник који је ступио на место куподавца има право на закупнину, али не може једнострано мењати висину закупнине и друге одредбе затченог уговора о закупу.

Враћање пословних просторија које су дате у закуп посебно је регулисано чланом 28 став 2 овог закона тако што је прописано да пословне просторије које су дате у закуп било које врсте или сродан однос враћају бившем власнику у својину у складу са овим законом, а по истеку три године од дана извршности решења о враћању имовине и у државину ако се бивши власник и купац другачије не споразумеју, те да у периоду од стицања својине до ступања у посед бившег власника, купац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником.

Из цитираних законских одредаба произлази да у случају да су пословне просторије које су предмет реституције, дате у закуп, бивши власник ступа на место куподавца и има право на закупнину, с тим да не може једнострано мењати њену висину и друге одредбе затченог уговора, односно да је купац сада у правном односу са бившим власником по уговору који је закључио са претходним власником у периоду од три године од извршности решења о враћању имовине.

Стога је, ради правилне примене цитираних законских одредаба, а имајући у виду да се странке споре у погледу основа туженог за коришћење предметног простора, првостепени суд био дужан да претходно цени и о томе да јасне разлоге - да ли је тужени у тренутку доношења решења о враћању предметног пословног простора исти користио као купац по основу Уговора о закупу пословног простора од 12.09.2001. године и анекса тог уговора од 12.09.2005. године, односно да ли је у конкретном

случају, по протеку времена на који је тај уговор закључен, дошло до прећутног обнављања закупа у складу са чланом 596 став 1 Закона о облигационим односима.

За случај случај да јесте, а будући да би тужиоцима у складу са цитираним законским одредбама, право на закупнину за период од три године од дана извршности решења о враћању имовине припадало у висини закупнине из затеченог уговора о закупу, првостепени суд је био дужан да утврди колику је закупнину по том уговору о закупу тужени био у обавези да плаћа, као и да ли ју је у тим износима и колико дуго плаћао тужиоцима након извршности решења о враћању имовине, те уколико није, шта је био разлог томе и да ли би то био основ за престанак уговора и од ког момента, те наплату закупнине према тржишној вредности закупа.

Међутим, уместо тога, првостепени суд је полазећи искључиво од чињенице да тужени није закључио уговор о закупу са тужиоцима, а да је наставио да користи предметни простор, закључио да тужиоцима за цео утужени период, од марта 2014. године до исељења туженог 20.04.2018. године, припада закупнина у висини тржишне месечне закупнине, а који закључак се без поузданог утврђења свих битних чињеница, за сада не може прихватити као правилан.

Како због погрешне примене материјалног права у првостепеном поступку нису утврђене све чињенице битне за доношење правилне одлуке, то је побијана пресуда, као и допунска пресуда, заснована на непотпуно утврђеном чињеничном стању, због чега су морале бити укинуте.

У поновном суђењу, првостепени суд ће имајући у виду примедбе на које је овим решењем указано, поновном оценом изведених доказа разјаснити наведена спорна питања и утврдити све битне чињенице од којих зависи правилна одлука о тужбеном захтеву, те правилном применом материјалног донети нову, правилну и на закону засновану одлуку за коју ће дати јасне и потпуне разлоге.

Укинута је и одлука о трошковима садржана у ставу четвртом изреке побијане пресуде, јер зависи од коначног исхода спора.

На основу изнетог, применом одредбе члана 392 став 2 ЗПП, одлучено је као у изреци овог решења.

Председник већа - судија
Ирена Трифуновић Радуловић с.р

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ћокић