



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1518/25
30.7.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Весне Дамјановић и Весне Павловић-Нинковић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД са пребивалиште на адреси ..., чији је заједнички пуномоћник Урош Марковић, адвокат из Београда, ул. Таковска бр. 9, ЋЋ из ... и ЕЕ из ..., чији је заједнички пуномоћник Даница Грубишић, адвокат из Београда, ул. Мутапова бр. 61, против туженог Трговинска Компанија Савремена, акционарско друштво за трговину на велико и мало са седиштем у Београду, ул. Краља Петра бр. 65, чији је пуномоћник Бојана Дробњак, адвокат из Београда, ул. Приморска бр. 20, ради стицања без основа, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1159/21 од 26.12.2024. године, у седници већа одржаној дана 30.7.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1159/21 од 26.12.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке је дозвољено преиначење тужбе као у поднеску тужилаца од 23.05.2024. године.

Ставом другим изреке је усвојен тужбени захтев тужилаца АА, ББ, ВВ, ГГ, ЋЋ, ЕЕ, сви из ... и ДД из ..., па је обавезана тужена Трговинска компанија Савремена акционарско друштво за трговину на велико и мало са седиштем у Београду, да тужиоцима солидарно на име накнаде због коришћења пословног простора без правног основа за период од 20.11.2015. године до 28.04.2023. године исплати износе и то за период од 20.11.2015. до 30.11.2015. године износ од по 273 евра у динарској

противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан доспелости, са каматом на овај износ почев од 1.12.2015. године до датума исплате, те за преостали период за сваки месец појединачно износ од по 820 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан доспелости, са каматом на ове износе почев од сваког 1.у месецу до датума исплате.

Ставом трећим изреке је обавезан тужени да тужиоцима солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.806.162,00 динара, са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршење, па до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде, под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде, побијајући је у целости, тужени је благовремено изјавио жалбу, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права. Опредељено је тражио трошкове другостепеног поступка.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/2011 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је нашао да је жалба туженог неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Апелациони суд налази да није учињена ни битна повреда поступка из члана 374 став 2 тачка 12, на коју се жалбом туженог посебно указује, јер пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање, које нису у супротности са садржином изведених доказа у списима предмета, док је изрека пресуде јасна и не противречи разлозима исте датим у образложењу.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су сувласници на пословном простору за који није утврђена делатност, означеног бројем 2, евид.бр. 4, површине 44м², који се налази у стамбено – пословној згради у улици ... у ..., саграђеној на кат.парцели број ... КО ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ... Описани пословни простор је враћен у својину тужиоцима као законским наследницима бивше власнице, односно њиховим правним претходницима делимичним решењем Агенције за реституцију Републике Србије, Подручна јединица Београд од 19.10.2015. године, а које је правноснажно дана 10.11.2015. године. У тренутку правноснажности решења о реституцији, тужени је користио наведени пословни простор без правног основа, обзиром да му је одлуком Управног одбора Јавног предузећа за управљање пословним простором “Пословни простор општине Стари град” на седници одржаној дана 13.08.2012. године отказан уговор о закупу. Утврђено је да тужени и даље користи спорни пословни простор, за који не плаћа закупнину, а тужени није доказао да се из истог иселио. Пресудом Првог основног суда у Београду П 58040/21 од 30.06.2022. године, која је постала правноснажна и извршна дана 24.08.2022. године, усвојен је тужбени захтев тужилаца АА, ББ и ВВ, па је обавезана тужена да се са свим лицима и стварима исели из пословног простора за који није утврђена делатност, означеног бројем ..., површине 44м², који се налази у приземљу стамбене зграде у улици ...,

саграђене на кат.парцели ... КО ..., уписане у ЛН број ... КО ... и да предметни простор слободан од лица и ствари преда у државину тужиоцима. Решењем о извршењу Првог основног суда у Београду ИИ 11505/23 од 09.06.2023. године одређено је предложено извршење на основу извршне исправе пресуде Првог основног суда у Београду од 30.06.2022. године а на предлог извршних поверилаца овде тужилаца ББ из ..., АА из ... и ВВ из ..., ради испражњења и предаје непокретности, којим је одређено извршење против извршног дужника, овде туженог. Из обавештења Јавног извршитеља ... од 06.07.2023. године, утврђено је да је решење о извршењу ИИ 11505/23 од 09.06.2023. године уручено извршном дужнику и повериоцу, те да је постало правноснажно дана 07.07.2023. године. Налазом и мишљењем вештака за економско-финансијску област Радише Питулића од 20.10.2022. године је утврђено да висина закупнине за период од 20.11.2015. године до 30.09.2022. године за спорну непокретност у ул. ... у ... укупно износи 67.513,00 еур, што када се прерачуна у динарску противвредност према средњем курсу НБС на дан доспећа сваког појединачног месечног износа износи 8.042.415,06 динара, те да у периоду од 20.11.2015. године до априла 2024. године није било уплата од стране туженог на име закупнине.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужиоци, као власници предметног пословног простора који им је враћен у својину решењем Агенције за реституцију, имају право потраживати од туженог новчане износе ближе описане ставом другим изреке, јер тужени без правног основа користе спорни пословни простор, обзиром да им је уговор о закупу отказан одлуком Управног одбора ЈП "Пословни простор" општине Стари град од 13.08.2012. године, пре правноснажности решења о реституцији, па како тужени од тада није плаћао накнаду за коришћење непокретности и није се из исте иселио, то је применом одредбе члана 210 и 219 Закона о облигационим односима одлучено као у изреци. Висину тужбеног захтева суд је утврдио из налаза и мишљења судског вештака, те на досуђене износе досудио и законску затезну камату почев од дана доспелости сваког појединачног месечног износа, у смислу одредбе члана 214 ЗОО.

По мишљењу Апелационог суда, правилна је одлука првостепеног суда којом је усвојио тужбени захтев тужилаца и обавезао туженог да исплати тужиоцима појединачне месечне новчане износе на име коришћења пословног простора за период од 20.11.2015. године до 28.04.2023. године, са припадајућом законском затезном каматом почев од 01. у месецу па до коначне исплате.

Међутим, како суд није везан правним основом истакнутим у тужби, већ чињеничним наводима исте, предметни тужбени захтев се, по оцени овог суда, има решити применом одредаба Закона о основама својинско-правних односа, јер исти уређује када је држалац туђе ствари дужан, а када није дужан да плати накнаду за коришћење ствари. Предмет тужбеног захтева није исплата користи коју је тужени стекао употребом предметног локала који је у власништву тужилаца, већ приход који је за тужиоце изостао некоришћењем предметног локала јер су били онемогућени да исти користе тиме што је тужени у поседу истог.

Према одредби члана 38 став 2 Закона о основама својинско-правних односа савестан држалац није дужан да плати накнаду за коришћење ствари за време његовог савесног држања. Чланом 39 истог закона прописано је да је несавестан држалац дужан

предати власнику све плодове (став 1). Несавестан држалац дужан је накнадити вредност убраних плодова које је потрошио, отуђио или уништио, као и вредност плодова које је пропустио да убере (став 2). Савестан држалац постаје несавестан од тренутка када му је тужба достављена, али власник може доказивати да је савестан држалац постао несавестан и пре достављања тужбе (став 7).

У конкретном случају, тужиоци су власници предметног пословног простора у ул. Краља Петра бр. 65, која непокретност им је враћена у својину као законским наследницима бивших власника, делимичним решењем Агенције за реституцију, које је постало правноснажно дана 10. новембра 2015. године. Тужени без правног основа користи предметни простор од 13.08.2012. године, када му је од стране претходног закупаодавца одлуком Управног одбора ЈП “Пословни простор општине Стари град” отказан уговор о закупу. Тужени од тада не плаћа никакву накнаду за коришћење простора, иако је више пута био позиван од стране тужилаца, а предметни локал се налази и даље у његовом поседу. Због наведеног, тужиоци су покренули парнични поступак ради иселења туженог из наведене непокретности, па је тужени правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду од 24.08.2022. године обавезан да се исели уз обавезу да исти преда тужиоцима у државину. Решењем о извршењу истог суда од 09.06.2023. године је одређено предложено извршење на предлог тужилаца као извршних повериоца, које решење је постало правноснажно 07.07.2023. године.

Код таквог стања ствари и чињенице да је тужени несавестан држалац спорног пословног простора, који спречава сувласнике истог да остваре своја сувласничка права, јер је и даље у поседу предметног локала одбијајући да им исти преда (због чега је у току поступак принудног иселења), то је дужан да тужиоцима као сувласницима накнади вредност цивилних плодова које су пропустили да убере, а који плодови представљају у конкретном случају закупнину коју су тужиоци могли да остваре, а чије остварење је спречено радњом држаоца непокретности. Стога, имајући у виду да су тужиоци били онемогућени да користе предметни локал као власници, то им припада право да од туженог потражују вредност тржишних закупнина коју би могли да остваре почев од новембра 2015. године до 28.04.2023. године, а која висина је утврђена налазом вештака економско-финансијске струке, са припадајућом законском затезном каматом почев од дана доспелости сваког појединачног месечног износа, за период у коме је тужени био несавесни држалац предметне непокретности, како то правилно утврђује првостепени суд.

Нису основани наводи жалбе туженог који се односе на период обрачуна висине закупнине, указујући да се тужени иселио из предметног пословног простора 10.12.2021. године, а да је на записнику о главној расправи техничком омашком утврђена неспорном чињеница да је предметни локал у државини туженог. Ово стога што је наведена чињеница констатована неспорном не само на припремном рочишту одржаном 11.04.2022. године, него и на рочишту за главну расправу одржаном 31.05.2022. године, а које све записнике је пуномоћник туженог уредно потписао, без икаквих примедби, због чега су овакви наводи, по оцени овог суда, без утицаја на правилност и законитост побијане пресуде. Осим тога, тужени се није иселио из спорног локала ни након тога, односно ни након одржаног припремног рочишта, будући да је у току поступак његовог принудног иселења, по правноснажном решењу о

извршењу Првог основног суда у Београду од 07.07.2023. године.

Супротно наводима жалбе туженог, правилно је првостепени суд оценио да нису релевантни ни наводи туженог да није примио одлуку Управног одбора ЈП “Пословни простор” Стари град којом му је отказан уговор о закупу. И по налажењу овог суда, овакви наводи туженог су без утицаја на другачију одлуку, код чињенице да је тужиоцима као власницима новембра 2015. године враћен у својину предметни пословни простор, а да тужени од 2012. године, дакле три године пре правноснажности решења Агенције за реституцију, користе исти без правног основа, а будући да им је уговор о закупу претходно отказан због неплаћања закупнине, односно управо из разлога неиспуњења својих уговорних обавеза. Стога се не може прихватити ни навод туженог да је тиме што је наставио да користи локал на тај начин прећутно закључен уговор о закупу неодређеног трајања између њега као закупца и тужилаца као нових прибавиоца, обзиром да је према одредбама чланова 591 и 569 ЗОО, осим чињенице да је закупца продужио да употребљава ствар, потребно и да се закуподавац томе није противио, што у конкретној ситуацији није случај, јер му је претходни закуподавац отказао уговор о закупу, чиме је уједно и престало његово правно дејство и самим тим могућност закључивања уговора са тужиоцима као новим уговорницама.

Са свега наведеног, овај суд је одбио као неосновану жалбу туженог и потврдио првостепену пресуду, те у смислу члана 390 ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Цењени су и други наводи туженог које је истицао у жалби, али како нису од значаја и не могу довести до другачије одлуке у овој правној ствари, то нису ни посебно образлагани сходно овлашћењу из одредбе члана 396 став 1 ЗПП.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета правилном применом одредби члана 153 и 154 ЗПП и применом АТ у време првостепеног пресуђења, према успеху странака у спору, па је сходно одредби члана 401 тачка 2 ЗПП одлучено као у изреци.

Обзиром да тужени није успео у другостепеном поступку, то му трошкови истог не припадају, па је у складу са одредбом члана 153 и 165 ЗПП одлучено као ставом другим изреке ове другостепене пресуде.

**Председник већа-судија
Весна Филиповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић