



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1858/25
29.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Борис Златков, адвокат из Велике Планае, Светосавска улица бб, против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Радослав Спасић, адвокат из Смедеревске Паланке, Ул. Светог Саве бр. 14, ради исплате закупнине, одлучујући о жалби тужиле изјављеној против пресуде Основног суда у Великој Плани, судска јединица у Смедеревској Паланци П 2080/21 од 1.4.2024. године, у седници већа одржаној дана 29.4.2025. године донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Великој Плани, судска јединица у Смедеревској Паланци П 2080/21 од 1.4.2024. године, у ставу првом изреке, па се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена ББ да тужиљи АА, исплати:

- за период од јула 2018. до 10.8.2018. године укупан износ од 330 евра, са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе за валуту евро коју одређује Европска Централна Банка увећане за 8 процентних поена, почев од 4.8.2021. године па до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне Банке Србије за евро на дан исплате, као и за период од 10.8.2018. године до јула 2021. године износ од 8.920 евра са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе за валуту евро коју одређује Европска Централна Банка увећане за 8 процентних поена, почев од 1.4.2024. године па до коначне исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне Банке Србије за евро на дан исплате, а све у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом извршења, док се у преосталом делу тужбени захтев тужиле за исплату законске затезне камате на досуђене износе обрачунате почев од првог у месецу за претходни месец на сваки појединачни месечни износ па до 4.8.2021. године на износ од 330 евра у динарској противвредности и до 31.3.2024. године на износ од 8.920 евра у динарској противвредности, као неоснован, одбија.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима из става другог изреке пресуде Основног суда у Великој Плани, судска јединица у Смедеревској Паланци П 2080/21

од 1.4.2024. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена ББ, да тужиљи АА, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 136.300,00 динара, све у року од 15 дана од пријема пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена ББ, да тужиљи АА накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 27.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужена да јој на име закупнине за пословни простор – монтажни објекат у ..., у Ул. ..., поред тржног центра "...", површине 22м², исплати на име закупа за период од јула 2018. године до јула 2021. године, износе од по 250 евра месечно, све са законском затезном каматом по стопи у висини референтне каматне стопе за валуту Евро коју одређује Европска Централна Банка увећане за 8 процентних поена, почев од првог у месецу за претходни месец, па до коначне исплате, а све у динарској противвредности по средњем курсу Народне Банке Србије за евро. Ставом другим изреке, обавезана је тужиља да туженој на име парничних трошкова исплати износ од 30.700,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља, побијајући је у целости, из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 ЗПП-а. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Испитујући правилност ожалбене пресуде на основу члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП-а ("Сл. Гласник РС" бр. 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 др. закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиље основана.

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 другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би се побијана пресуда морала укинути.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су дана 25.5.2006. године закључиле уговор о закупу којим је тужиља, као закуподавац, издала у закуп овде туженој, као закупцу, пословни простор (монтажни објекат) у ..., у Ул. ..., укупне површине 22 м², са правом коришћења земљишта испод овог локала до улице у површине од 100м², на одређено време. Чланом 1 предметног уговора, констатовано је да је овде тужиља власник наведеног пословног простора, који се састоји од монтажног објекта са пословном простором и wc-ом, укупне површине 22 м², као и корисник плаца на коме је постављен наведени монтажни објекат до улице ... у површини од 100м², те наведени пословни простор издаје у закуп уговарачу ББ, а овде туженој, на одређено време и то за период од две године, почев од 1.5.2006. године, па закључно са 30.4.2008. године, с тим да се уговор може продужити, али да ће важити искључиво писмена форма истог продужења. Чланом 2 истог уговора, утврђена је висина закупнине у фиксном износу од 3.000,00 динара, коју је купац дужан да плаћа сваког 1-3. у месецу за текући месец на руке закуподавцу. Наведени уговор је потписан од закуподавца и закупца, али није оверен. Парничне странке су истог дана закључиле и Анекс предметног уговора, којим је утврђено да су се уговарачи сагласили да је њихова права уговорна воља да закупнина уместо фиксног износа од 3.000,00 динара, износи

250 евра месечно, тако да у случају спора својим потписом на анексу признају да је то њихова права уговорна воља, а не износ из члана 2 основног уговора, док остали уговорни услови остају на снази како је то наведено у основном уговору и изражавају праву уговорну вољу уговарача. Анекс је потписан од стране закуподавца и закупца, није оверен. Тужена је, по истеку уговорног рока, наставила да користи предметни пословни простор. Тужила је 28.6.2018. године, упутила туженој отказ уговора о закупу, којим отказује туженој као закупцу предметни локал, који тужена држи по основу уговора о закупу пословног простора као цвећару, и наложила јој да се у року од 30 дана од дан пријема отказа исели из овог пословног простора и исти испражњен преда тужили у стању у ком га је примила, који отказ је тужена примила 11.7.2018. године, о чему је састављен записник о уручењу отказа у присуству два сведока ВВ и ГГ. Тужила је водила и парнични поступак пред Основним судом у Великој Плани, Судска јединица Смедревска Паланка П 2081/19, ради предаје у државину предметног пословног простора, који је окончан решењем којим је утврђено да је тужба у тој правној ствари повучена, с обзиром на то да је тужена кључеве предметног локала предала умешачу у том поступку – Општини Смедеревска Паланка, а која је кључеве предметног пословног простора предала овде тужили дана 12.1.2022. године. Како тужена није измиривала своје обавезе плаћања закупнине, почев од јула 2018. године до јула 2021. година, то тужила тужбом и тужбеним захтевом потражује закупнину за наведени период у износу од 250 евра месечно са припадајућом законском затезном каматом.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је применом одредби члана 567 став 1, 583 став 1, 584, 595 став 1, 596 и 597 Закона о облигационим односима, одбио као неоснован тужбени захтев тужиле, јер је оценио да је тужена користила пословни простор без правног основа након што јој је од стране тужиле уручен писмени отказ, односно после 11.7.2018. године па све до 12.1.2022. године, када су тужили враћени кључеви од предметног локала, због чега тужила нема право на закупнину након што је туженој дала отказ, а тужила своја евентуална права по основу накнаде за коришћење предметног пословног простора од стране тужене по оцени првостепеног суда може остварити у посебном парничном поступку.

Све важне чињенице за доношење одлуке, првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе чл. 8 ЗПП-а. Жалбом тужиле чињенично стање није доведено у сумњу, а у истој нису истицане нове чињенице ни предлагани нови докази под условом прописаним одредбом чл. 372 став 1 ЗПП-а.

Међутим, по налажењу Апелационог суда, овакав закључак првостепеног суда се не може се прихватити као правилан, с обзиром да је одлука заснована на неправилној примени материјалног права.

Наиме, одредбом члана 567. став 1 Закона о облигационим односима - ЗОО ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Службени лист СРЈ", бр. 31/93, (Уредба - за време ратног стања: 22/99, 23/99, 35/99, 44/99, "Службени гласник РС", бр. 18/2020) прописано је да се уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену

ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину. Чланом 583 став 1 ЗОО-а, прописана је дужност закупца да плаћа закупнину у роковима одређеним уговором или законом, а у недостатку уговора и закона, како је уобичајено у месту где је ствар предата закупцу. Одредбом члана 596 став 1 ЗОО-а прописано је да кад по протеклу времена за које је уговор о закупу био закључен, купац продужи да употребљава ствар, а куподавац се томе не противи, сматра се да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су биле у пословном односу према уговору о закупу, којим је како је то утврђено из Анекса истог, купац, а овде тужена, била дужна да плаћа сваког 1-3 у месецу за текући месец износ од 250 евра на име закупнине. Иако је уговор о закупу био закључен на одређено време овде тужена је наставила да употребљава предметни пословни простор и по протеклу времена за које је уговор о закупу био закључен, због чега је сходно одредби члана 583 став 1 ЗОО-а, била дужна да плаћа закупнину у року и под истим условима одређеним уговором, и анексом истог. Тужила је туженој дописом од 28.6.2018. године, упутила отказ уговора о закупу, којим јој је наложила да се у року од 30 дана од дан пријема отказа исели из овог пословног простора, и исти испражњен преда тужили у стању у ком га је примила. Отказ уговора о закупу тужена је примила дана 11.7.2018. године, по њему није поступила и наставила је са коришћењем предметног пословног простора, након чега су кључеви предметног пословног простора предати тужили дана 12.1.2022. године, у поступку који је вођен ради предаје у државину предметног пословног простора пред Основним судом у Великој Плани, Судска јединица Смедревска Паланка П 2081/19.

Како је отказ уговора о закупу тужена је примила дана 11.7.2018. године, којим јој је остављен рок од 30 дана од дана пријема отказа да се исели из предметног пословног простора, то је сходно напред наведеном, уговор о закупу престао да важи истеком последњег дана отказног рока, односно 10.8.2018. године, до ког рока је тужена била у обавези да преда пословни простор тужили, због чега по оцени овог суда тужена дугује тужили за период од јула месеца 2018. године до 10.8.2018. године износ закупнине, с обзиром на то да је у том периоду важио уговор о закупу, и то за месец јул 2018. године износ од 250 евра, а за месец август износ од 80 евра, (трећину износа за првих десет дана месеца августа) с обзиром на период важења предметног уговора о закупу, због чега је побијана одлука у овом делу морала бити преиначена. С обзиром на то да закупнина представља повремено новчано давање, то у смислу члана 279. став 3. ЗОО-а, затезна камата тече на сваки појединачни месечни износ закупнине од дана када је суду поднет захтев за њихову исплату, односно од дана подношења тужбе 4.8.2021. године па до исплате. Надаље, како је тужена након престанка уговора о закупу, наставила неовлашћено да користи предметни пословни простор, то је иста по оцени овог суда дужна да тужили накнади штету у висини ненаплаћених закупнина према уговореном износу закупнине, с обзиром да суд није везан основом постављеног тужбеног захтева, већ чињеничним наводима тужбе.

Одредбом члана 189. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да оштећеник има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи. Према ставу 3. истог члана, при оцени висине измакле користи узима се у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или

према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или пропуштањем. Законодавац није дефинисао појам измакле користи, али се из наведене законске одредбе може закључити да је измакла корист негативна штета која се манифестује као неостварена имовинска вредност, штетном радњом спречено повећање имовине оштећеног. Измакла корист се не претпоставља, већ је на тужиљи терет доказивања. При утврђивању основа и висине накнаде штете у виду измакле користи суд ће испитати да ли су испуњени одређени услови, а то је да је штета у виду измакле користи извесна и да постоје елементи на основу којих се може одредити износ измакле користи и ако очекивана измакла корист не би била противна важећим прописима и добрим пословним обичајима.

Измаклу корист чини очекивано увећање имовине до кога би извесно дошло и једино што је меродавно у том случају јесте објективна могућност стицања добити према редовном току ствари или према посебним околностима. Висина накнаде штете у виду измакле користи због штетне радње тужене одређује се према добити коју би закуподавац, овде тужиља, извесно остварила према редовном току ствари и посебним околностима уговорног односа, у сразмери са висином прихода који се у истој делатности остварују законитим пословањем. Висина изгубљене добити одређује се на основу вредности добитка који би оштећени основано остваривао према свом уобичајеном начину пословања. У случају повреде уговора, суд поред наведеног цени и да ли је испуњен и услов предвидљивости, штета за коју је дужник у часу закључења уговора морао знати да ће наступити ако уговорну обавезу не буде испунио онако како она гласи. Дакле, накнада штете у виду измакле користи може се досудити уколико се кумулативно испуне законом предвиђени услови: да корист није остварена, да постоји извесност накнаде (користи) по редовном току ствари, да постоји допуштеност основа по коме би била остварена, и да је било штете пропуштања на страни одговорног лица. Измакла добит почива на хипотетичком рачуну, јер треба са што већим степеном вероватноће доказати да би увећање имовине оштећеног по редовном току ствари уследило да га у томе није спречила штетникова радња или пропуштање.

У конкретном случају, након отказа уговора о закупу, престао је закуподавни однос између парничних странака, па како тужена након престанка уговора није поступила по налогу тужиље, односно није испунила своју обавезу предаје, односно враћања пословног простора тужиљи, већ је наставила да користи предметни пословни простор тужиље у периоду који је предмет тужбеног захтева, односно од јула 2018. године до јула 2021. године, то је основана реалност очекивања тужиље да би по редовном току ствари остварила добит, бар у оном износу који је уговорен као закупнина са туженим уговором о закупу. Имајући у виду наведено, тужиља је трпела штету у висини уговорене закупнине, и то за месец август 2018. године у износу од 170 евра, и за период од септембра 2018. године а закључно са јулом 2021. године (35 месеци) у износу од по 250 евра месечно, тако да укупан износ штете коју је тужиља трпела за период од августа 2018. године до јула 2021. године износи 8.920 евра, при чему је Апелациони суд је своју одлуку о висини накнаде штете везао за висину закупнине која је уговорена између тужиље и тужене анексом уговора о закупу.

Имајући у виду наведено, првостепена пресуда је морала бити преиначена те је тужиљи на име нанкаде штете досуђен износ од 8.920 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, с обзиром на то да је одредбом члана 395 ЗОО, прописано да се ако новчана обавеза гласи на плаћање у некој страниј

валути, њено испуњење може захтевати у домаћем новцу према курсу који важи у тренутку испуњења обавезе, а о чему другостепени суд води рачуна по службеној дужности.

На досуђени износ на име накнаде штете у виду измакле добити тужила има право на законску затезну камату у смислу одредбе члана 277 у вези члана 189 став 2 Закона о облигационим односима, којима је у ставу 2 предвиђено да се висина накнаде штете одређује према ценама у време доношења судске одлуке изузев случајева кад закон наређује што друго. Правилна примена цитиране законске одредбе налаже да се тужилци досуди законска затезна камата на висину главног дуга на име накнаде штете почев од дана пресуђења, јер се дан пресуђења сматра даном када је утврђена висина штете, па се у том смислу неосновано тужбеним захтевом тражи камата на сваки појединачни износ почев од доспелости па до исплате, због чега је наведени износ досуђен са законском затезном каматом почев од дана првостепеног пресуђења па до исплате, сагласно члану 189 став 2 Закона о облигационим односима.

Овај суд је ценио наводе тужене да је предмет закупа како монтажни објекат, тако и право коришћења парцеле на којем се исти налази, која је у јавној својини, те да је тужила супротно Закону у јавној својини исто издала у подзакуп, што није дозвољено, али је оценио да су ови наводи тужене неосновани. Ово из разлога што је предметним уговором о закупу, и то чланом 1 констатовано да је тужила власник пословног простора који се састоји од монтажног објекта и корисник плаца на коме је постављен монтажни објекат, међутим, предметним уговором је јасно дефинисано да тужила у закуп издаје пословни простор овде туженој. Дакле, предметним уговором о закупу јесте констатовано да је тужила корисник плаца на коме је постављен монтажни објекат, међутим, тужила је издала у закуп пословни простор, не и земљиште чији је корисник и то за износ од 250 евра, сходно Анексу предметног уговора. С обзиром на изнето, неосновани су наводи тужене којима указује да је предмет уговора о закупу недопуштен сходно одредби члана 49 ЗОО-а, с обзиром на то да је тужила издала у закуп пословни простор чији је власник, па се у конкретном случају ради о дозвољеном предмету уговора.

Осим тога, овај суд је имао у виду и то да је тужена навела да је имала трошкове ради одржавања парцеле, као и инвестиционог одржавања предметног пословног простора, међутим, да би тужена истакла приговор ради пребијања, који представља процесно средство које се може истаћи до закључења главне расправе, исти мора да садржи јасно опредељен захтев тужене да се утврди постојање потраживања тужене према тужилци и захтев да се ова два потраживања пребију. Како у конкретном случају тужена није истакла овакав захтев то нису били испуњени услови за пребијање.

Следом наведеног, у смислу одредбе члана 387 став 1 тачка 5 и члана 394 тачка 4 ЗПП-а, донета је одлука као у ставу првом изреке, тако што је преиначена одлука првостепеног суда садржана у ставу првом изреке побијане пресуде, при чему је за износ камате преко досуђеног захтев тужилце одбијен као неоснован.

С обзиром да је преиначена одлука о главној ствари, преиначена је и одлука о трошковима парничног поступка, те је на основу одредбе члана 150, 162 и 163 ЗПП-а, обавезао тужену да тужилци надокнади трошкове парничног поступка и то на име за састава тужбе у износу од 13.500,00 динара, за заступање на 4 одржана рочишта у

износу од по 18.000,00 динара и за приступ на 4 неодржана рочиште у износу од по 11.250,00 динара, као и на име таксе на тужбу и таксе на одлуку у износу од по 2.900,00 динара, све укупно у висини од 136.300,00 динара, све одмерено по Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксеној тарифи, важећој у време настанка таксене обавезе. На основу изложеног, Апелациони суд је применом одредбе члана 401 тачка 3 у вези са одредбом члана 165 став 2 ЗПП-а, одлучено као у ставу другом изреке.

Имајући у виду успех тужиље у жалбеном поступку досуђени су јој трошкови састава жалбе 27.000,00 динара, одмерено по Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, па је применом члана 165 у вези члана 153 и 154 ЗПП-а, одлучено као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић