



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4017/22**  
**22.8.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца - противтуженог Addiko bank a.d. Beograd, Булевар Михајла Пупина бр. 6, као правни следбеник Нуро Alpe Adria bank a.d. Beograd, кога заступа Јелена Јовићевић, адвокат из Београда, ул. Дечанска бр. 23, против туженог - противтужиоца АА из ..., ради дуга и по противтужби туженог - противтужиоца АА из ..., против тужиоца - противтуженог Addiko bank a.d. Beograd, Булевар Михајла Пупина бр. 6, као правног следбеника Нуро Alpe Adria bank a.d. Beograd, кога заступа Јелена Јовићевић, адвокат из Београда, ул. Дечанска бр. 23, ради исплате, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1004/15 од 28.3.2022.године исправљене решењем Вишег суда у Београду П 1004/15 од 09.05.2022. године, у седници већа одржаној дана 22.8.2024.године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог-противтужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1004/15 од 28.3.2022.годин исправљена решењем Вишег суда у Београду П 1004/15 од 09.05.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца-противтуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је објективно преиначење тужбе учињено поднеском тужиоца - противтуженог од 21.01.2021. године. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је обавезан тужени - противтужилац да тужиоцу - противтуженом на име дуга исплати износ од 32.250.25,21 динара са законском затезном каматом почев од 01.02.2018. године до коначне исплате, све у року

од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом трећим изреке, одбијен је као неонован противтужбени захтев туженог - противтужиоца, којим је тражио да се обавезе тужилац - противтужени да туженом - противтужиоцу исплати износ од 177.760 евра у динарској противвредности са законском затезном каматом почев од дана доспећа до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени - противтужилац да тужиоцу - противтуженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 917.250,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде, под претњом принудног извршења.

Решењем Вишег суда у Београду П 1004/15 од 09.05.2022. године, исправљена је пресуда Вишег суда у Београду П 1004/15 од 28.03.2022. године, тако што се у ставу другом изреке, у трећем реду, уместо погрешно означеног износа од “32.250.25,21 динара” правилно означава износ од “32.250.235,21 динара”. Ово решење је саставни део пресуде Вишег суда у Београду П 1004/15 од 28.03.2022. године, док у преосталом делу пресуда остаје неизмењена.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени-противтужилац, побијајући је из свих законом прописаних разлога.

Тужилац-противтужени је доставио одговор на жалбу туженог-противтужиоца. Трошкове другостепеног поступка је тражио.

Испитујући правилност ожалбене пресуде, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП (Службени гласник РС” бр.72/11, бр.72/2011, 49/2013 - одлука УС, 74/2013 - одлука УС, 55/2014, 87/2018 и 18/20), Апелациони суд је оценио да је жалба туженог-противтужиоца неоснована.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју жалба туженог-противтужиоца посебно указује јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за пресуђење који нису у супротности са садржином изведених доказа, изрека пресуде је јасна и непротивречна разлозима датим у образложењу, како у односу на чињеничне закључке, тако и примењене прописе.

Правилна је и одлука из става првог изреке ожалбене пресуде јер је донета правилном применом одредаба члана 199 став 2 ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 27.12.2007. године између закупаваца ББ и закупца правног претходника тужиоца Нуро Алпе Adria bank a.d. закључен је Уговор о закупу непокретности - пословног простора у ..., ул. ..., површине 143,10 м2, уписаног у ЛН бр. ... КО ..., ..., изграђеног на кат. парцели бр. ..., на временски период од 10 година, са уговореном месечном закупнином у износу од 3.720,60 евра. Уговорено је да евентуално отуђење пословног простора не дира у права закупца да користи простор до истека рока на који је уговор закључен. Наведени

пословни простор ББ је дана 15.01.2008. године отуђила Уговором о купопродаји непокретности ..., који је упознат са постојањем терета на предметној непокретности у виду Уговора о закупу од 27.12.2007. године. У име продавца, по овереном пуномоћју, Уговор је сачинио и потписао тужени-противтужилац АА. Пословни простор предат је купцу дана 23.01.2008. године, а дана 30.01.2008. године закључен је Анекс Уговора о закупу од 27.12.2007. године између ББ, ... и правног претходника тужиоца-противтуженог, којим је измењен члан 4 став 3 Уговора о закупу од 27.12.2007. године и уговорено је да купац уплаћује закупнину на рачун партије кредита код Нуро Алре Адриа bank a.d., а ради измирења обавеза ..., као корисника кредита по Уговору о дугорочном кредиту ... закљученом дана 24.01.2008. године. Уговором о дугорочном кредиту бр.... дана 24.01.2018. године, клијенту ... је одобрен дугорочни наменски кредит у износу од 287.532,50 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у коришћење, са роком отплате кредита од 29.02.2008. године до 31.01.2018. године. Тачком 6.1.4. уговорено је да ће износ потраживања банке на име месечних аниuitета бити компензован потраживањем клијента према банци на основу закупнина за закуп пословног простора, што ће бити регулисано Анексом уговора о закупу. Тужени-противтужилац се, као солидарни јемац, а на основу закљученог Уговора о солидарном јемству од 24.01.2008. године, обавезао да ће јемчити целокупном имовином да ће дужник по Уговору о кредиту, односно ..., чији је он законски заступник, благовремено, уредно и у потпуности измирити уговорну обавезу и преузео неопозиву и безусловну обавезу да као солидарни дужник и јемац-платац на први позив банке измири све доспеле обавезе дужника према банци. Тужени-противтужилац као јемац - платац и менични дужник је са правним претходником тужиоца-противтуженог дана 24.01.2008. године закључио Споразум о испуњавању бланко потписаних меница бр. ..., на основу ког Споразума је банци издао две бланко потписане сопствене менице са клаузулом „без протеста“, као средство обезбеђења свих обавеза које има према банци као меничном повериоцу, а на основу Уговора о солидарном јемству. Тужени-противтужилац АА је постао власник предметног пословног простора који је предмет закупа по основу Уговора о купопродаји непокретности који је дана 14.02.2011. године закључио са ... Уговорена је обавеза продавца да одмах по потписивању Уговора обавести Нуро Алре Адриа bank a.d. као закупца о промени власника непокретности која је предмет закупа, те да обавести закупца да за убудуће, од дана потписивања и овере уговора, уговорену закупнину уплаћује по упутима новог власника, односно туженог-противтужиоца АА. Чланом 5 Уговора предвиђено је да купопродајна цена представља вредност свих будућих закупнина, почев од дана закључења и овере овог уговора, до истека Уговора о закупу бр. 25563/07 од 27.12.2007. године, увећана за износ од 10.000.000,00 динара. Чланом 6 је уговорен начин исплате купопродајне цене и то тако што ће износ од 10.000.000,00 динара бити компензован за потраживања купца према продавцу по основу позајмица које је купац као власник и оснивач чинио продавцу у претходном периоду, а да ће се преостали износ купопродајне цене исплаћивати тако што ће се утврђени износ закупнине по основу Уговора о закупу од 27.12.2007. године и Анекса од 31.01.2008. године, даном наплате од закупца преносити директно на рачун продавца. ..., преко законског заступника АА, као закуподавац и правни претходник тужиоца Нуро Алре Адриа bank a.d. Београд, као купац су дана 05.09.2011. године закључили Анекс бр. 2 Уговора о закупу, којим је измењен став 4.3 основног уговора тако да ће купац плаћати месечну закупнину за пословни простор, сваког првог дана у месецу за претходни месец на текући рачун закуподавца, а на основу испостављене фактуре, као

и став 4.2 у погледу висине месечне закупнине у износу од 3.720,60 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан фактурисања. АА као закуподавац и Нуро Алре Адриа банк а.д. Веоград као купац су дана 31.08.2012. године закључили Анекс бр. 3 Уговора о закупу, којим су уговорне стране сагласно констатовале да се закупнине за период од 01.01.2012. године до 31.08.2012. године исплате закуподавцу у једнократном износу од 29.760 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан фактурисања, без урачунаог ПДВ-а, а ставом 3 истог члана да фактуре за плаћање закупа за период до 14.02.2011. године нису испостављене закуподавцу, због промене власника пословног простора, из ког разлога нису ни плаћене. Након закључења Анекса бр. 3, Нуро Алре Адриа банк а.д. Веоград и АА су дана 03.09.2012. године потписали изјаву о пребијању-компензацији, којом су се сагласили да се њихове међусобне обавезе измире компензацијом и то потраживање повериоца према дужнику по основу Анекса бр. 3 Уговора о закупу у износу од 3.525.122,59 динара и потраживање дужника према повериоцу према Уговору о солидарном јемству у износу од 3.525.122,59 динара. Међусобна потраживања су у означеном износу угашена дана 03.09.2012. године. Тужени-противтужилац је са ВВ дана 18.06.2012. године закључио Уговор о купопродаји непокретности овог пословног простора, на основу ког је купац дана 14.05.2014. године поднео Служби за катастар непокретности Крагујевац захтев за упис права својине, о ком захтеву није донета коначна одлука. Пословни простор који је предмет закупа је предат и додељен извршном повериоцу Raiffeisen bank a.d. Beograd, закључцима Привредног суда у Крагујевцу Ив бр. 832/12 од 24.09.2012. године, о чему је купац обавештен дописом од 28.09.2012. године, након чега су нови власник и купац дана 26.11.2012. године закључили Анекс бр. 4 Уговора о закупу, којим је уговорено да нови власник ступа у права и обавезе закуподавца. Чланом 4 Анекса констатовано је да фактура за плаћање закупа за месец октобар 2012. године није испостављена закупу, због промене власника предмета закупа, из ког разлога није ни плаћена, те да ће иста бити плаћена у складу са условима који су уговорени основним уговором, на основу фактуре која ће бити испостављена одмах по закључењу овог Анекса. Raiffeisen bank a.d. је предметни пословни простор продала дана 24.03.2014. године ..., а након закључења уговора, закључен је и Анекс бр. 5 Уговора о закупу дана 17.04.2014. године, којим је констатовано да ..., као нови власник и закуподавац ступа у сва права и обавезе претходног закуподавца. Чланом 2 промењен је члан 4 став 3 Уговора о закупу у погледу начина плаћања месечне закупнине, односно на текући рачун закуподавца отворен код закупца, по испостављеној фактури. Нови власник је дана 15.05.2017. године поднео Служби за катастар непокретности захтева за упис права својине, а по основу закљученог Уговора. Правноснажном пресудом Привредног суда у Крагујевцу П бр. 1401/15 од 23.12.2015. године утврђено је искључиво право својине ... Истом пресудом одбијен је тужбени захтев да се утврди ништавост Уговора о купопродаји закључен између АА и ... дана 14.02.2011. године. Правни претходник тужиоца је дана 28.05.2015. године упутио обавештење о отказу и опомену пред утужење туженом, у којем је наведено да је дана 06.02.2015. године донета Одлука о отказу Уговора о солидарном јемству и наплати потраживања, с обзиром да нису испуњене обавезе из Уговора, уз обавештење да дуговање туженог на име доспелих, а неизмирених обавеза износи 231.430,80 евра. Туженом-противтужиоцу је упућена и опомена пред утужење са позивом да наведену обавезу испуни у року од 7 дана, под претњом покретања судског поступка. Почев од новембра месеца 2011. године, закључно са априлом 2014. године закупнине су плаћање тадашњем закуподавцу Raiffeisen bank a.d. Beograd, а почев од маја 2014. године закуподавцу ... Према налазу и

мишљењу судског вештака од 31.05.2017.године са изјашњењем на примедбе које су отклоњене, а који се суд прихватио као стручан, тужилац-противтужени потражује од туженог-противтужиоца 271.603,80 евра на име неплаћених ануитета, а тужилац-противтужени је измирио потраживања туженог-противтужиоца по основу закупнина. Као власник пословног простора је у ЛН најпре било уписано ..., потом тужени АА, а након тога ... Поднеском од 21.01.2021.године тужилац-противтужени је прецизирао тужбени захтев у складу са налазом и мишљењем вештака.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредаба члана 12, 17, 375, 1065, 997, 998, 1004 Закона о облигационим односима и 198 ЗПП усвојио тужбени захтев тужиоца-противтуженог, а одбио противтужбени захтев туженог-противтужиоца. Наиме, потраживање тужиоца-противтуженог према туженом-противтужиоцу односи се на неисплаћене месечне ануитете по основу одобреног кредита и заснива на закљученом Уговору о солидарном јемству које су парничне странке закључиле дана 24.01.2008. године, као средство обезбеђења потраживања тужиоца из Уговора о дугорочном кредиту који је закључен истог дана између правног претходника тужиоца и ..., као корисника кредита. Уговором о солидарном јемству, тужени се обавезао да ће на први позив банке измирити све доспеле, а неизмирене обавезе корисника кредита из основног уговора, односно главног дужника. Обавезе по основу месечних ануитета одобреног кредита нису исплаћене у целости, што је утврђено налазом и мишљењем судског вештака економско - финансијске струке Душана Орлића. Зато је тужилац услед неизмирених обавеза по предметном Уговору о дугорочном кредиту активирао средство обезбеђења уговорне обавезе по основу Уговора о солидарном јемству, у ком тренутку је тужени као солидарни јемац ступио на место главног дужника и у обавези је да испуни уговорну обавезу коју, ..., чији је тужени оснивач и законски заступник, као главни дужник није испунио.

Одлучујући о основаности противтужбеног захтева, суд је најпре ценио истакнути приговор застарелости потраживања. Приликом одлучивања о истакнутом приговору, суд је пошао од одредбе члана 375 Закона о облигационим односима, којом је прописано да потраживања на име закупнина застаревају за три године. Тужени је своје потраживање определио у укупном износу од 177.760 евра, на име 40 неплаћених закупнина, уз навод да је тужилац престао са плаћањем закупнина закључно са 01.11.2011. године. Тужени није определио своје потраживање за сваки појединачни месец, али је назначио период од када је тужилац престао са плаћањем закупнина са напоменом да није плаћено укупно 40 закупнина, па је суд нашао да се противтужбени захтев односи на закупнине почев од новембра месеца 2011. године закључно са јануаром 2015. године. Имајући у виду да је Уговором о закупу који је закључен дана 27.12.2007. године, у тачки 4.3 предвиђена обавеза исплате закупнине сваког петог у месецу за претходни месец, а како Анексом бр. 3 основног уговора који су парничне странке закључиле дана 31.08.2012. године, није мењана наведена одредба, те да је противтужба поднета дана 15.01.2016. године и да су истом обухваћена потраживања туженог почев од 01.11.2011. године, суд налази да је приговор застарелости основан за део потраживања туженог који се односи на неплаћене закупнине за месец децембар 2011. године, за целу 2012. годину, као и за месец јануар 2013. године, обзиром да је до момента подношења противтужбе протекао законски рок од 3 године предвиђен одредбом члана 375 ЗОО рачунајући посебно за сваку појединачну закупнину у

означеном периоду. У преосталом делу потраживања, односно за закупнине по месецима у периоду од фебруара 2013. године до јануара 2015. године, приговор застарелости потраживања је неоснован, с обзиром да до дана подношења противтужбе 15.01.2016. године није протекао законски рок од 3 године.

Одлучујући о преосталом делу противтужбеног захтева који се односи на неплаћене закупнине за период од фебруара месеца 2013. године до децембра 2013. године, за период од јануара до децембра 2014. године и за месец јануар 2015. године, а у складу са захтевом туженог-противтужиоца, суд налази да је исти неоснован. Наиме, из писаних доказа изведених у току поступка, неспорно је утврђено да је тужени-противтужилац постао власник предметног пословног простора на основу Уговора о купопродаји закљученог дана 14.02.2011. године, када је стекао и својство закуподавца и право да захтева исплату месечних закупнина од тужиоца-противтуженог, али је такође неспорно утврђено да је Raiffeisen bank a.d. Beograd стекла право својине на предмету закупа на основу закључака Привредног суда у Крагујевцу Ив бр. 832/19 од 24.09.2012. године. С тим у вези, нови власник је ступио у права и обавезе туженог-противтужиоца као претходног закуподавца, а на основу закљученог Анекса бр. 4 Уговора о закупу дана 26.11.2012. године. Наведеним Анексом је уговорено да ће закупнина бити плаћана новом закуподавцу. У каснијем периоду, пословни простор је продат ... који је, сходно томе постао нови закуподавац пословног простора, са обавезом закупца да му исплаћује закупнине у складу са закљученим Анексом бр. 5 Уговора о закупу. Сходно наведеном, а како тужени-противтужилац није у означеном периоду имао својство закуподавца, па самим тим ни право да захтева исплату закупнине, јер је закупнина плаћана новим власницима пословног простора, односно новим закуподавцима, суд је одбио као неоснован противтужбени захтев и донео одлуку као у ставу трећем изреке.

Наведено чињенично стање, супротно наводима жалбе туженог-противтужиоца, утврђено је од стране првостепеног суда потпуно и поуздано и оно логично и несумњиво произилази из изведених доказа, које је првостепени суд правилно ценио, у складу са чланом 8 ЗПП и правилно је примењено материјално право – одредбе Закона о облигационим односима. Супротно наводима жалбе првостепени суд је своју одлуку образложио јасним и довољним разлозима, које прихвата у свему и овај суд, као другостепени.

Без утицаја су наводи у жалби туженог-противтужиоца да ни у једном тренутку “Raiffeisen banka” а.д. Београд није била уписана као власник непокретности, односно предметног пословног простора у ЛН број ... КО ..., а што суд и наводи у образложењу пресуде с обзиром да је извршио увид у тај ЛН, те да се у два наврата као власник предметне непокретности појављује АА. Сходно наведеном у периоду од месеца новембра 2011. године до месеца априла 2014. године, закупнина за пословни простор, неосновано је плаћена “Raiffeisen banka” а.д. Београд, која није била укњижени власник, те је закупнина требало бити плаћена АА који је као власник био уписан у ЛН број ... КО ... и који је све време плаћао порез на имовину за предметни пословни простор а што и дан данас чини.

Наиме, то што је тужени-противтужилац у одређеном периоду био уписан као власник предметног пословног простора, а што произилази из извода листа

непокретности је оборива претпоставка и суд је овлашћен да у смислу члана 12 Закона о парничном поступку као претходно питање реши питање власништва. Како је у овом поступку утврђено да је закључком Привредног суда у Крагујевцу Ив 832/2012 од 24.09.2012. године, извршном повериоцу “Raiffeisen banka” а.д. Београд, предат пословни простор по цени од 18.000.000.00 динара, а ставом другим дат налог Служби за катастар непокретности Крагујевац да у корист извршног повериоца упише право својине на напред означеној непокретности, док је уговором о продаји непокретности који је закључен дана 24.03.2014. године између “Raiffeisen banka” а.д. Београд, као продавца и ..., као купца продат предметни простор овом привредном друштву, те да у периоду од фебрура месеца 2013. године до децембра 2013. године, од јануара до децембра 2014. године и за месец јануар 2015. године тужени-противтужилац није био власник простора због чега није имао ни својство закупаваца, па самим тим ни право да захтева закупнину, а да је потраживање туженог-противтужиоца за месец децембар 2011. године, за целу 2012. годину, као и за месец јануар 2013. године застарело, то је правилно првостепени суд одбио противтужбени захтев, а усвојио тужбени захтев тужиоца-противтуженог јер тужени-противтужилац није измирио све обавезе из уговора о дугорочном кредиту иако је то јемчио банци.

Приликом одлучивања, Апелациони суд је имао у виду и друге жалбене наводе, али је нашао да исти нису од утицаја на законитост и правилност првостепене пресуде како у односу на утврђено чињенично стање, тако и на примењено материјално право у поступку доношења исте.

Према томе, имајући у виду да првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује жалбом, те како је иста заснована на потпуно и правилно утврђеном чињеничном стању, и донета на основу правилне примене материјалног права, то је применом члана 390 ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу другом изреке ожалбене пресуде, имајући у виду да је донета правилном применом одредбе члана 153 и 154 ЗПП, применом члана 401 тачка 2 ЗПП.

Како захтев тужиоца-противтуженог за накнаду трошкова поступка на име састава одговора на жалбу није био неопходан, то му сходно одредби члана 153 ЗПП не припада право на накнаду трошкова другостепеног поступка, па је одлучено као у ставу другом изреке сходно одредби члана 165 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Иван Негић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић

