



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4413/23**  
**18.10.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ** у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, Светлане Павић и др Драгице Попеску, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници адвокати Александар Петровић и Никола Траиловић, из Београда, ул. Интернационалиних бригада бр. 25-а, против тужених Града Београда – ГУ, Секретаријат за имовинске и правне послове, Сектор за пословни простор, са седиштем у Београду, у ул. 27. марта бр. 43-45, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, ул. Тиршова бр. 3 и Јавно предузеће за обављање комуналних услуга, Пословни центар Чукарица, са седиштем у Београду, Шумадијски трг бр. 2, кога заступа Градско јавно правобранилаштво Града Београда, Одељење Вождовац, Раковица и Чукарица, Шумадијски трг бр. 2, ради стицања без основа, вредност предмета спора 612.904,89 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 1890/22 од 25.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 18.10.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр. 1890/22 од 25.04.2023. године, у односу на Град Београд – Секретаријат за имовинске и правне послове – Сектор за пословни простор, у ставу првом, другом и трећем изреке.

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр. 1890/22 од 25.04.2023. године у ставу другом изреке у односу на тужено Јавно предузеће за обављање комуналних услуга, Пословни центар Чукарица.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П бр. 1890/22 од 25.04.2023. године, у ставу првом изреке у односу на Јавно предузеће за обављање комуналних услуга, Пословни центар Чукарица, тако што се обавезује наведени тужени да тужиоцу АА исплати износ од 375.670,20 динара, са законском затезном каматом почев од 28.05.2016.године, па до коначне исплате, док се преко наведеног износа, па

до траженог износа од 612.904,89 динара, односно за износ од још 237.234,69 динара, са припадајућом каматом, тужбени захтев тужиоца одбија као неоснован и ожалбена пресуда у том делу **ПОТВРЂУЈЕ**.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу четвртном изреке пресуде Првог основног суда у Београду П бр. 1890/22 од 25.04.2023. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** Јавно предузеће за обављање комуналних услуга, Пословни центар Чукарица да тужиоцу АА накнади трошкове парничног поступка у износу од 64.626,80 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, под претњом принудног извршења.

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

### **Образложење**

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован основни тужбени захтев тужиоца АА из ..., којим је тражено да се обавежу тужени Град Београд – Секретаријат за имовинске и правне послове – Сектор за пословни простор и Јавно предузеће за обављање комуналних услуга, Пословни центар Чукарица да му солидарно надокнаде на име стеченог без основа износ од 612.904,89 динара, са законском затезном каматом почев од 28.05.2016. године, па до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавежу тужени да му солидарно на име стеченог без основа исплате износ од 416.046,50 динара, у појединачним износима и са каматом као у наведеном ставу. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженом Граду Београду – Секретаријату за имовинско и правне послове – Сектор за пословни простор накнади трошкове парничног поступка у износу од 30.000,00 динара, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде. Ставом четвртим изреке обавезан је тужилац да туженом Јавном предузећу за обављање комуналних услуга – Пословни центар Чукарица, накнади трошкове парничног поступка у износу од 30.000,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован захтев туженог Јавног предузећа за обављање комуналних услуга – Пословни центар Чукарица да му тужилац на досуђени износ трошкова парничног поступка исплати законску затезну камату од пресуђења до извршности.

Против наведене пресуде и то против одлуке из става првог, другог, трећег и четвртог изреке тужилац је благовремено изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у побијајућем делу у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са свим изменама и допунама), овај суд је оценио да је жалба тужиоца у вези са одлуком која се односи на тужени Град Београд неоснована, док је у вези са одлуком у односу на тужено Јавно предузеће за обављање комуналних услуга – Пословни центар Чукарица

делимично основана.

У поступку доношења ожалбене пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које повреде овај суд, као другостепени пази по службеној дужности, нити друге повреде поступка које би биле битне.

Према чињеничном стању утврђеном пред првостепеним судом следи да је тужилац као закупац дана 05.03.2013. године са тада Јавним предузећем “Пословни простор” Општине Чукарица, сада ЈП за обављање комуналних услуга – Пословни центар Чукарица, као закуподавцем, закључио уговор о закупу пословних просторија. На основу овог уговора закуподавац је закупцу предао у закуп пословне просторије у ..., у ул. ..., укупне површине 43 м<sup>2</sup>, које ће закупац користити ради обављања угоститељске делатности – продаја брзе хране, те да је закуп по истом уговору почео да тече 01.04.2013. године. Истим уговором договорена је висина закупнине и она је износила 523 по м<sup>2</sup>, што за квадратуру од 43 м<sup>2</sup>, представља месечни износ од 22.489,00 динара, коју се закупац обавезао да плаћа у року коју закуподавац значи на фактури – рачуну, коју му испоставља једном месечно. Истим уговором је договорено да је тужилац као закупац дужан да у року од два месеца достави туженом документацију о упису у Регистар привредних субјеката Трговинско угоститељске радње “...”, коју делатност је тужилац почео да обавља 01.04.2013. године. Утврђено је да је тужилац са туженим након регистрације своје предузетничке радње дана 10.04.2013. године, поново закључио нови уговор за исти пословни простор са истом ценом закупа и констатацијом да закуп почиње 01.04.2013. године. Такође, утврђено је да је тужилац дана 15.04.2013. године, закуподавцу поднео писани захтев за одобрење извођења радова у закупљеном простору, који имају карактер инвестиционог улагања, те је наведено ЈП дана 29.04.2013. године, дало сагласност тужиоцу за адаптацију – привођење намени овог пословног простора, а тужилац је као наручилац радова дана 22.05.2013. године, са извођачем радова Avalanche PR закључио уговор о извођењу грађевинско-занатских радова, који по коначно испостављеном рачуну наведеног грађевинског субјекта износе 612.904,80 динара, који износ је тужилац платио. Закљученим уговором о закупу између уговорних странака је договорено да уколико дође до инвестиционог улагања за које закупац има сагласност закуподавца, закуподавац је дужан да смањи висину закупнине до висине уложених средстава, због чега се тужилац по извршеном улагању обратио закуподавцу ради признавања трошкова инвестиционог одржавања. Одлуком Надзорног одбора ЈП пословни простор Општине Чукарица бр. 02-5730 од 18.12.2015. године, тужиоцу су признати трошкови инвестиционог одржавања у укупном износу од 375.670,20 динара, док преостали износ до износа од 555.681,95 динара (колико је по провери Надзорног одбора утрошено у улагање у закупљени пословни простор), односно радови за износ од 180.011,75 динара, не представљају трошкове инвестиционог улагања, већ трошкове за текуће одржавање, па је Надзорни одбор закуподавца поднео предлог општинском већу Градске општине Чукарица да донесе одлуку о умањењу закупнине тужиоцу за 50% од месечне закупнине за период који одговара висини уложених средстава од 375.670,20 динара. Одлуком градског већа Општине Чукарица на седници одржаној 15.01.2016. године, прихваћен је предлог Надзорног одбора ЈП пословни простор Општине Чукарица и су признати трошкови инвестиционог одржавања закупљеног пословног

простора у износу од 375.670,20 динара, с тим што је наведеном одлуком одлучено да ће износ из става првог одлуке закупу бити рефундиран кроз умањење закупнине у износу од 50% месечне закупнине за период који одговара висини уложених средстава, али да уколико дође до раскида уговора о закупу пословног простора пре рефундације целокупног износа уложених средстава у инвестиционо одржавање, купац нема право да захтева исплату остатка уложених средстава. Утврђено је да је тужилац закључно са децембром 2013. године, уредно плаћао закупнину у пуном износу, када је престао са плаћањем, те да је закупнина обрачуната у пуном износу за период од 01.01.2014.године, па закључно са 13.05.2016. године, износила 622.244,40 динара. Како тужилац није имао финансијску могућност да плати тај дуг, он је са ..., закључио уговор о преузимању дуга, те се наведено привредно друштво обавезало да измири целокупан дуг који "...” има према туженом ЈП и да ће исти након што исплати дуг тужиоца, преузети и пословни простор, са чиме се тужено ЈП сагласило. Утврђено је да је тужено ЈП са тужиоцем дана 25.05.2016. године, раскинуло предметни уговор о закупу наведеног пословног простора и дана 27.05.2016. године закључило уговор о закупу пословног простора са ... Износ новчаних средстава које је тужилац инвестирао у предметни пословни простор тужено ЈП није рефундирало тужиоцу, нити му је по основу инвестирања умањило за 50% месечне износе закупнине, а ствари које су биле предмет улагања нису могле без оштећења бити изнете приликом раскида уговора о закупу пословног простора. Основним тужбеним захтевом тужилац тражи исплату износа од 612.904,89 динара, колико је према својим рачунима уплатио на име инвестиционог улагања у закупљени пословни простор, док се евентуалним тужбеним захтевом тражи рефундирање средстава на име умањене закупнине за период од априла 2013. године, па до раскида уговора о закупу у мају месецу 2016. године, и то у висини од 50% од утврђеног износа закупнине.

Првосетпени суд је полазећи од овако утврђеног чињеничног стања оценио да су неосновани, како основни, тако и евентуални тужбени захтеви тужиоца, па је исте одбио и одлучио као у ставу првом и другом изреке. Наиме, тужилац износ од 612.904,89 динара, потражује сагласно одредби члана 585 став 5 ЗОО, јер он средства која је уз сагласност правног претходника туженог ЈП као закуподавца уградио у пословни простор наведеног ЈП приликом раскида уговора није могао узети, јер иста није могао одвојити од закупљене ствари без њеног оштећења. Међутим, по налажењу првостепеног суда њему уложена вредност средстава у адаптацију закупљеног пословног простора не могу бити исплаћена на начин како то он захтева, имајући у виду да је контролом уложених средстава, извршеном од стране Надзорног органа туженог ЈП, утврђено да је укупно тужиочево инвестиционо улагање мање од онога колико је он тврдио, односно, 375.670,20 динара. С друге стране, Одлуком Градске општине Чукарица тужиоцу је призната рефундација ових трошкова (375.670,20 динара) и то у висини од 50% од месечне закупнине, с тим што је у одлуци наведено да уколико дође до раскида уговора пре него што се ова средства рефундирају, тужилац губи право на повраћај вредности уложених средстава. Како је тужилац дана 26.05.2016.године, раскинуо наведени уговор, то исти није ни могао повратити уложена средства, тим пре што тужилац закупнину за период од 01.01.2014.године, па до раскида уговора није ни плаћао, већ је тај његов дуг преузело, а затим и уплатило, ... Због тога је неоснован како основни ( захтев на име извршеног улагања), тако и евентуални тужбени захтев ( захтев за накнаду умањене закупнине за цео период закупа

у висини од 50% од месечне закупнине) јер он у периоду од 01.01.2014.године до раскида уговора није ни плаћао.

Оцењујући жалбене наводе тужиоца у вези са одлуком у потврђујућем делу, овај суд налази да је првостепени суд правилно одлучио када је у односу на тужени Град Београд у целости одбио тужбени захтев, а у односу на тужено ЈП делимично у вези са основним захтевом и у целости у вези са евентуалним захтевом. Разлоге које је за одлуку дао првостепени суд, делимично као правилне прихвата и овај суд.

Наиме, одредбом члана 17 став 1 ЗОО, прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење. Одредбом члана 262 став 1 овог закона, прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно и у свему како она гласи. Одредбом члана 210 ЗОО, прописано је да када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема своју основу у неком правном послу или закону, стицалац је дужан да га врати, а када то није могуће да накнади вредност постигнутих користи. Одредбом члана 585 став 4 и 5 овог закона, прописано је да уколико је за време закупа купац извршио какве промене на ствари, након престанка закупа дужан је вратити је у стање у коме је била када му је предата у закуп. Он може однети додатке које је учинио на ствари, уколико се они могу одвојити без њеног оштећења, али их закуподавац може задржати уколико му накнади њихову вредност у време враћања.

Одредбом члана 23 Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења ("Службени лист Града Београда", бр. 63/16 са свим изменама и допунама, као и аутентичним тумачењем), прописано је да Град Београд на непокретностима које се налазе у јавној својини преузима сва права из постојећих уговора које су Градске општине, односно њихови органи склопили и то почев од 01.12.2016. године.

У конкретном случају, тужилац је као купац са ЈП пословни простор Чукарица дана 05.03.2013. године, склопио уговор о закупу пословних просторија, те да је закуп по наведеном уговору почео 01.04.2013. године и трајао све до 26.05.2016.године. Тужилац је у закупљеном пословном простору изводио инвестиционе радове уз претходно добијену сагласност од закуподавца, а накнадном одлуком закуподавца призната су му улагања у укупном износу од 375.670,20 динара, док остатак улагања за које је тужилац према достављеним рачунима тврдио да представља инвестиционо улагање, према одлуци Надзорног одбора туженог ЈП, представљају трошкови текућег одржавања. Између уговорних странака је договорено да ће се повраћај ових средстава рефундирати кроз уплату закупнине, на тај начин што ће се закупнина умањити за 50% од договорене суме, која је све време трајања закуподавног односа износила 22.489,00 динара (половина представља износ од 11.244,50 динара).

По налажењу овог суда истакнути тужбени захтев, како основни, тако и евентуални у односу на тужени Град Београд је неоснован, имајући у виду да Град Београд није пасивно легитимисана страна у овој правној ствари, с обзиром да није

уговорна страна из уговора о закупу, а овлашћења које је Град по овом основу преузео према Одлуци о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења, су од 01.12.2016. године, односно од датума када је уговорни однос између уговорних странака већ престао, с обзиром да је уговор о закупу пословних просторија раскинут 26.05.2016.године, због чега је ожалбена пресуда у односу на тужени Град Београд, ставом првим изреке потврђена, како у односу на постављене тужбене захтеве ( основни и евентуални), тако и у вези са досуђеним трошковима поступка из става трећег изреке, имајући у виду да је висина трошкова правилно обрачуната сходно важећој АТ у време пресуђења. Због тога су неосновани сви жалбени наводи тужиоца којима се побија ожалбена пресуда у односу на наведеног туженог.

Међутим, у односу на тужено ЈП, по налажењу овог суда првостепени суд је погрешно применио материјално право када је одбио основни тужбени захтев тужиоца.

Наиме, одредба члана 585 став 5 ЗОО, на јасан начин регулише обавезе уговорних страна код уговора о закупу у ситуацијама када је од стране закупца извршено инвестиционо улагање у закупљену ствар. Према наведеној законској одредби следи да уколико је купац извршио улагање на закупљеној ствари, а да је за то имао сагласност куподавца, куподавац је дужан да му надокнади вредност извршених улагања уколико купац након престанка уговора не може однети уложену ствар без њеног оштећења.

У овом случају, тужилац је као купац од куподавца дана 29.04.2013.године добио сагласност да ради привођења закупљене ствари намени, може вршити инвестициона улагања. Уговором о закупу на јасан начин су договорена права и обавезе уговорних страна уколико дође до инвестиционог улагања од стране закупца, а по претходно прибављеној сагласности куподавца, што је у овом случају у питању. Наиме, чланом 15 уговора о закупу договорено је да уколико дође до инвестиционог улагања од стране закупца, онда ће се истом од стране куподавца признати та улагања, с тим да је претходно неопходно да се од стране стручног лица изврши верификација уложених средстава ( члан 14 уговора), у ком случају ће купцу та средства бити призната на тај начин што ће му се уговорена закупнина умањити за највише 50%.

Из утврђеног чињеничног стања недвосмислено следи да је тужилац уз сагласност куподавца вршио инвестициона улагања на закупљеној ствари, да је висина извршених улагања сагласно члану 14 уговора верификована од стране Надзорног одбора куподавца и то у износу од 375.670,20 динара, да је ГО Чукарица донела одлуку да ће ова средства бити призната тужиоцу кроз умањење закупнине, али да тужиоцу до дана раскида уговора закупнина није умањивана, већ је исти до краја 2013.године закупнину плаћао у пуном износу, а од јануара 2014.године, па до раскида уговора у мају 2016.године није плаћао закупнину, с тим да му је куподавац за тај период обрачунавао пун износ закупнине, те је пре раскида уговора целокупни дуговани износ закупнине платило треће лице са којим је тужилац сагласно одредби члана 488 ЗОО, склопио уговор о преузимању дуга, са којим се куподавац сагласио. Утврђено је да тужилац приликом раскида уговора из закупљеног пословног простора

није изнео ствари које је придодео закупуљеној ствари, јер би се њиховим издвајањем оштетила закупуљена ствар.

Због наведеног, по налажењу овог суда у конкретном случају су испуњени услови за примену одредбе члана 585 став 5 ЗОО, да тужено ЈП, у ситуацији када тужиоцу за време трајања закупа није умањивало закупнину до 50% од њеног утврђеног износа, плати уложени износ, који је према верификационом налазу Надзорног органа закуподавца износио 375.670,20 динара, имајући у виду да је наведени износ могао бити рефундиран током трајања уговорног односа између закуподавца и закупца ( уговорни однос је трајао 37 месеци), применом одредбе члана 15 уговора о закупу, што тужено ЈП није испоштовало, због чега је овај суд преиначио ожалбену пресуду у вези са основним тужбеним захтевом и тужиоцу досудио наведени износ, са каматом почев од 28.05.2016.године, односно од раскида уговора па до коначне исплате, док је преко наведеног износа, па до траженог износа од 612.904,89 динара, односно за износ од још 237.234,69 динара, захтев тужиоца одбијен и првостепена пресуда у том делу потврђена, имајући у виду да су тужиоцу признати трошкови улагања на начин како то предвиђа одредба члана 14 уговора о закупу.

При томе, овај суд је имао у виду наводе ЈП за обављање комуналних услуга, Пословни центар Чукарица да он није био издавалац рачуна тужиоцу, већ да је Градска општина Чукарица, те да су се средства уплаћивала на рачуне Градске општине, међутим, наведено није од утицаја на другачију одлуку, имајући у виду да је ово ЈП било уговорна страна у уговору о закупу пословног простора.

Одлука о евентуалном тужбеном захтеву је потврђена, имајући у виду да је преиначена одлука о основном захтеву, тако што је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца и то за износ од 375.670,20 динара. При томе, овај суд је имао у виду да је евентуалним тужбеним захтевом тражена исплата умањене закупнине од 50% за све време трајања закупа, те да се ради о укупном износу од 416.046,50 динара, који износ је у односу на усвојени основни тужбени захтев виши за износ од 40.376.30 динара, међутим, овај суд сматра да је и тај део евентуалног тужбеног захтева неоснован, имајући у виду да се умањење закупнине тужиоцу могло вршити само до износа од 375.670,20 динара, колико је према верификованом налазу износило улагање тужиоца у предметни пословни простор.

Из изнетих разлога, у смислу одредбе члана 390 и 394 тач. 4 ЗПП, одлучено је као у ставу првом и другом изреке.

Пошто је преиначена одлука првосетпеног суда о делу захтева тужиоца, то је овај суд применом одредбе члана 165 став 2 ЗПП, одлучивао о трошковима првосетпеног поступка и тужиоцу као странки која је делимично успела у овој правној ствари признао трошкове поступка и то на име састава тужбе износ од 9.000,00 динара, трошкове приступа његовог пуномоћника на два одржана рочишта и то 18.10.2022. и 25.04.2023. године, у износима од по 10.500,00 динара, као и трошкове судских такси за тужбу и првосетпену одлуку у износима од по 17.313,40 динара, што укупно представља износ од 64.626,80 динара, због чега је применом одредбе члана 401 тачка 3 ЗПП, одлучио као у ставу трећем изреке.

Ставом четвртим изреке тужиоцу као странки која је делимично успела у жалбеном поступку нису признати трошкови другостепеног поступка, имајући у виду да исти није јасно определио трошкове поступка, а како то предвиђа одредба члана 163 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправака  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић