



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4514/23**  
**12.4.2024. 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 тужилаца АА из ..., ББ са пребивалиштем у ..., ВВ из..., ГГ из ..., ДД из ... и ЋЋ из ..., чији је заједнички пуномоћник Ненад Босиљ, адвокат из Панчева, улица Војводе Радомира Путника број 21, против тужених ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Ђорђевић, адвокат из Београда, улица Кондина број 26, и “Академије за пословну економију”, Чачак, улица Вука Караџића број 2, чији је пуномоћник СтЗефан Жујковић, адвокат из Београда, улица Краљице Јелене број 5, ради иселења и исплате, одлучујући о жалбама тужених, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 12.04.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године у ставу првом, другом, трећем, делу става четвртог изреке којим је тужена ЕЕ из ... обавезана да тужиоцима исплати на име коришћења њихове непокретности укупан износ од 9.265.500,00 динара са законском затезном каматом и то на износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.04.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.05.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.06.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.07.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.08.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.09.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.10.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.11.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.12.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.01.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.02.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.03.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.04.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.05.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.06.2022.

године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.07.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.08.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.09.2022. године па до исплате, и ставу петом изреке у делу којим је тужена ЕЕ из ... обавезана да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцима износ од 715.664,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности одлуке па до коначне исплате.

**УКИДА СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године у делу става четвртог изреке којим је тужена “Академија за пословну економију” Чачак, обавезана да солидарно са туженом ЕЕ на име коришћења непокретности тужиоцима исплати укупан износ 9.265.500,00 динара са законском затезном каматом и и то на износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.04.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.05.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.06.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.07.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.08.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.09.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.10.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.11.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.12.2021. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.01.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.02.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.03.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.04.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.05.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.06.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.07.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.08.2022. године па до исплате, износ од 514.750,00 динара са каматом почев од 05.09.2022. године па до исплате, и ставу петом изреке у делу којим је тужена “Академија за пословну економију” Чачак обавезана да солидарно са туженом ЕЕ из ..., на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцу износ од 715.664,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности одлуке па до коначне исплате и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

### **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године, ставом првим изреке деозвољено је објективно преиначење тужбе истакнуто поднеском тужилаца од 27.09.2022. године. Ставом другим изреке утврђено је да је раскинут-престао да важи уговор о закупу пословних просторија број 512/2307 од 25.12.1999. године, са анексом. Ставом трећим изреке тужени су обавезани да пословни простор који се налази на међуспрату стамбено пословне зграде саграђене на кат.парц.број ... КО ..., број објекта 1, евиденцијски број 3, број посебног дела 3/А, уписане корисне површине 80м2, а који су у природи налази на адреси ... и има укупно 142м2, предају тужиоцима слободан од свих лица и ствари у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде. Ставом

четвртим изреке тужени су солидарно обавезани да тужиоцима на име коришћења непокретности исплате укупан износ од 9.265.500,00 динара са законском затезном каматом и то на сваки појединачни месечни износ ближе означен као у том ставу изреке, почев од 05-ог у том месецу па до коначне исплате. Ставом петим изреке тужени су солидарно обавезани да тужиоцима на име накнаде трошкова парничног поступка исплате износ од 715.664,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Против наведене пресуде тужени су благовремено изјавили жалбе из свих законских разлога.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у смислу одредбе члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС”, број 72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је нашао да је жалба тужене ЕЕ из ... неоснована а жалба тужене Академије за пословну економију из Чачка, делимично 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 овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Апелациони суд налази да у потврђеном делу није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбама посебно указује, јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање, који нису у супротности са садржином изведених доказа у списима предмета, док је изрека пресуде јасна и непротивречи разлозима исте датим у образложењу.

Према утврђеном чињеничном стању дана 25.12.1999.године између “Пословног простора оштине Стари град”-Јавно предузеће за управљање и располагање пословним простором у својству закуподавца и овде тужене ЕЕ у својству закупца, закључен је уговор о закупу на одређено време почев од 01.01.2000. године до 31.12.2010. године. Предмет закупа је пословна просторија укупне површине 142м<sup>2</sup>, на међуспрату стамбене зграде на адреси ... у ... Закупнина се плаћа унапред месечно, до 05-ог у месецу, а цена закупа износи од 41,30 динара по метру квадратном, односно 5.864,60 динара месечно. Уговорено је да ће купац пословну просторију користити искључиво за обављање делатности и то канцеларије. Чланом 8 је уговорено да закуп престаје истеком времена за које је закључен, а пре истека времена између осталог уколико престане да купац обавља делатност, неплати у целости закупнину за два месеца узастопно, или три месеца у току календарске године. Чланом 14 је уговорено да од момента испуњења услова за престанак уговора, ако купац истог дана не преда просторију закуподавцу, дужан је да од тог момента плаћа петоструки износ закупнине из члана 5 и 7 уговора. Купац не може закљупљени пословни простор и његов део издати у подзакуп другоме, нити увести треће лице у посед, без претходне сагласности закуподавца. Уговорне стране су дана 12.09.2007. године закључиле анекс наведеног уговора о закупу којим су уговорили да ће купац користити пословну просторију искључиво за обављање делатности “...”, те да ће плаћати закупнину у износу од 266,60 динара по метру квадратном. Тужена ЕЕ је наставила да користи пословни простор и након истека времена, за који је уговор био закључен, а који је тиме

прерастао у уговор на неодређено време. У поступку пред Агенцијом за реституцију, делимичним решењем наведене агенције број 46-000043/2013 од 10.03.2021. године, које је постало правноснажно и извршно дана 01.04.2021.године, спорни пословни простор уписане површине 80м<sup>2</sup>, враћен је законским наследницима бившег власника, овде тужиоцима, те су тужиоци након тога уписани као сувласници на спорном простору у листу непокретности број ... КО ... У катастру непокретности спорни пословни простор се води као пословни простор на међуспрату стабено пословне зграде објекат број 1, евиднецијски број 3, на кат.парц. ... уписане површине 80м<sup>2</sup>, с обзиром да је објекат преузет из земљишњих књига. У току поступка пред Агенцијом за реституцију утврђено је да је објекат старијег датума изградње и да од времена настанка није мењао спољне, тј.висинске габарите. У том поступку је извршен увиђај на лицу места дана 08.12.2020. године, у току којег је утврђено да на вратима пословног простора на међуспрату стоји натпис “Академија за пословну економију”, те да за тај пословни простор површине 142м<sup>2</sup> постоји уговор о закупу чији је купац овде тужена ЕЕ. Тужена Академија за пословну економију је и даље у поседу спорног пословног простора. Након правноснажности решења Агенције за реституцију, Град Београд-Секретаријат за имовинске и правне послове је обавестио тужену ЕЕ да је тужиоцима враћена имовина и утврђено право својине на одузетој имовини у улици ..., те да је позвана да се јави једном од тужилаца ЂЂ, у циљу регулисања будућег куподавног односа. Тужиоци су покушали и дописом да обавесте тужену ЕЕ, али безуспешно, па су контактирали тужену преко секретарице тужене “Академије за пословну економију”, након чега су се адвокати тужене ЕЕ, састали са адвокатом тужилаца, пре подношења тужбе у циљу регулисања међусобних односа.

Првостепени суд је ценећи приговор недостатка активне легитимације, нашао да исти није основан. Ово имајући у виду да из образложења наведеног решења Агенције за реституцију којим је тужиоцима враћен у својину спорни пословни простор, записника о увиђају на лицу места, и уговора о закупу пословних просторија од 25.12.1999. године, закљученог између “Пословног простора општине Стари град” као куподавца и тужене ЕЕ као купаца, произилази да пословни простор има површину од 142м<sup>2</sup>, да објекат није мењао своје висинске и спољне габарите од времена реструктурирања, да је од почетка у земљишним књигама уписана површина од 80м<sup>2</sup>, дакле и у време закључења уговора о закупу, а из чега првостепени суд даље закључује да је тужиоцима враћен у својину предметни пословни простор у обиму, односно у површини који је коришћен до тада од стране тужене ЕЕ као купаца, односно посредног држаоца тужене “Академије за пословну економију”, те да самим тим чињеница да тужиоци нису укњижени на 142м<sup>2</sup>, није од утицаја будући да пословни простор није био укњижен у погледу своје стварне површине ни у време закључења уговора о закупу у коме је наведено да исти има површину од 142м<sup>2</sup>, а што је туженима било познато.

Такође, првостепени суд је ценио истакнути приговор недостатка пасивне легитимације за тужену “Академију за пословну економију” Чачак, која је истицала да је њено седиште у улици Вука Караџића број 2 у Чачку, а не у улици ... где се налази спорни пословни простор, те нашао да исти није основан. Ово имајући у виду да је првостепени суд из решења Агенције за реституцију у току којег поступка је извршен увиђај на лице места, несумњиво утврдио да пословни простор који је предмет

тужбеног захтеве користи тужена “Академија за пословну економију”, да из рекламних материјала постављених на интернету односно на твитер налогу наведене тужене јасно произилази да је адреса у улици ... у ..., осим адресе у Чачку, те да из исказа тужиоца ГГ, који је био на лице места произилази да је на вратима спорног пословног простора стајао постер “Академија за пословну економију”, а унутар простора су биле клупе и студенти који долазе на предавање, а из чега је првостепени суд даље закључио да се тужена “Академија за пословну економију”, налази у поседу спорног пословног простора и да исти користи, где обавља своју делатност “образовање”, а за коју делатност је и дат у закуп пословни простор по основу анекса уговора о закупу из 1999. године.

Како из утврђеног чињеничног стања произилази да тужена није измирила своју обавезу плаћања закупнина према тужиоцима почев од априла месеца 2021. године када су исти постали сувласници и ступили на место закуподавца за спорни пословни простор у односу на тужену ЕЕ као закупца, да је иста спорни пословни простор издала у подзакуп туженој “Академији за пословну економију”, а да су издавање у подзакуп спорног пословног простора, односно неплаћање две узастопне закупнине или неплаћање три закупнине током календарске године, разлози за престанак важења уговора о закупу од 25.12.1999. године и његовог анекса, а сходно одредбама уговора, првостепени суд је закључио да је наведени уговор о закупу раскинут, самим тим и подзакуп, да је престао да постоји у смислу одредбе члана 584 и 590 Закона о облигационим односима, те како тиме тужени спорни пословни простор и даље држе без правног основан, то су у обавези да исти предају тужиоцима у смислу члана 37 Закона о основама својинскоправних односа, као сувласницима истог.

Налазећи да су тужени имали корист од употребе пословног простора тужилаца у виду закупнине коју је тужена ЕЕ била дужна да плаћа тужиоцима, што није чинила, првостепени суд је закључио да су у смислу члана 219 Закона о облигационом односима тужени у обавези да тужиоцима исплате накнаду за коришћење спорног пословног простора. Како је чланом 28 Закона о враћању одузете имовине и обештећења прописано да се пословни објекти и просторије враћају бившем власнику у својину и државину, а ставом 2 да у периоду од стицања својине до ступања у посед бившег власника купац-овде тужена ЕЕ ступа у правни однос по уговору који је закључен са претходним власником, првостепени суд је закључио да тужиоци имају право сходно уговору о закупу закљученог између овде тужене као закупца и ЈП “Пословни простор општине Стари град”, као закуподавца дана 25.12.1999. године, захтевају петоструки износ закупнине, а имајући у виду и одредбу члана 591 Закона о облигационим односима, те како је тужена имала закуп на спорном пословним простором површине 142м<sup>2</sup>, полазећи од Одлуке Града Београда (“Службени лист Града Београда” број 89/20), којом је измењена Одлука о утврђивању закупнине за пословни простор на коме је носилац права јавне својине Град Београд (“Службени лист Града Београда” 114/16), а којом је чланом 1 тачком 6 прописано да се за простор за обављање образовне делатности-читаонице, плаћа 725,00 динара по метру квадратном, за екстра зону, првостепени суд је помножио површину спорног пословног простора од 142м<sup>2</sup> са наведеном ценом, те је добио месечни износ закупнине од 102.950,00 динара, те како тужиоцима припада право на потраживање петоструког износа утврђене закупнине сходно члану 14 уговора о закупу, утврдио месечну

закупнину у износу од 514.750,00 динара, те тужене солидарно обавезао да тужиоцима исплате укупан износ од 9.265.500,00 динара, односно 514.750,00 динара месечно са законском затезном каматом почев од 05-ог у месецу до исплате, за период од априла месеца 2021. године до септембра 2022. године.

Међутим, оваква одлука првостепеног суда се само делимично може прихватити као правилна и законита.

Одредбом члана 28 став 1 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано је да се пословни објекти и пословне просторије враћају бившем власнику у својину и државину, изузев ако су уложени у капитал продржављеног предузећа ради стицања удела, односно акција, а ставом 2 да пословни објекти и пословне просторије из става 1 овог члана, дати у закуп било које врсте или сродан однос враћају се 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 драгачије 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.

Како из утврђеног чињеничног стања, произилази да је делимичним решењем Агенције за реституцију број 46-000043/2013 од 10.03.2021. године, које је постало правноснажно и извршно дана 01.04.2021. године, тужиоцима враћен у својину пословни простор, који је по основу уговора о закупу пословних просторија број 512/2587 од 25.12.1999. године, дат у закуп овде туженој ЕЕ из ..., а што произилази из наведеног решења Агенције за реституцију, у ком поступку је утврђено да у вези објекта који се враћа тужиоцима, постоји закључен уговор о закупу са ЕЕ што је констатовано у наведеном решењу, то произилази да су тужиоци у смислу члана 28 став 2 наведеног закона, ступили у правни однос у статусу куподаваца са овде туженом ЕЕ као купцем, по основу закљученог наведеног уговора о закупу. Наведено произилази и из тачке 2 делимичног решења Агенције за реституцију, у коме је наведено да купац ступа у правни однос са бившим власницима као куподавцима по уговору који су закључили са претходним власником. Имајући у виду наведено то произилази да су тужиоци по основу наведеног закона и решења Агенције за реституцију, ступили у статус куподавца са свим правима и обавезама куподавца, у односу на тужену ЕЕ као купца.

Чланом 9 уговора о закупу пословних просторија од 25.12.1999. године, а по основу кога су тужиоци ступили у правни однос са туженом ЕЕ као купцем, било је уговорено да уговор о закупу између осталог престаје и пре истека времена за који је закључен уколико купац не плати у целини закупнину за два месеца узастопно или три месеца у току календарске године. Имајући у виду да је током поступка утврђено да тужена ЕЕ није плаћала закупнину за предметни пословни простор, односно да током поступка није доказала да је уредно измиривала закупнину како правним претходницима тужилаца, тако и тужиоцима, иако је тужена ЕЕ од стране Града Београда била обавештена о промењеној цени закупнине на основу нове Одлуке града о утврђивању закупнине за пословни простор на коме је носилац права својине Град Београд односно на коме Град Београд има посебна својинска овлашћења ("Службени

лист Града Београда” број 89/20), и о чињеници да је дошло до промене власника на пословном простору чији је она закупац, а што произилази из дописа Града Београда од 28.06.2021. године који је упућен једном од тужилаца, којим га обавештава о наведеним чињеницама, те да је иста током поступка истицала да никада није примила било какав допис од ранијег закуподавца Општине Стари град, да је управљање пословним простором прешло на Град Београд, да је закупнина вишеструко увећана, те да је пословни простор у поступку реституције враћен законским наследницима ранијег власника, а што указује да није ни плаћала уговорену закупнину, то је правилно првостепени суд закључио да су се стекли услови из наведене одредбе уговора о закупу пословних просторија, за утврђење да је уговор о закупу престао, односно да је раскинут у смислу члана 584 Закона о облигационим односима.

Одредбом члана 585 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да је закупац дужан чувати закупљену ствар и по престанку закупа вратити је неоштећену, а чланом 590 истог закона да подзакуп престаје у сваком случају када престане закуп. Имајући у виду да је првостепени суд правилно утврдио да је спорни уговор о закупу престао односно раскинут, чиме је уједно и отпао правни основ туженој ЕЕ да користи предметни пословни простор, односно да је престанком закупа, престао и подзакуп, који је постојао између тужене ЕЕ као закупца и тужене “Академије за пословну економију” Чачак, те да су тужиоци на основу члана 28 став 2 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, и на основу правноснажног и извршног делимичног решења Агенције за реституцију од 10.03.2021. године, ступили у статус закуподавца из спорног уговора о закупу, то произилази да су тужени и то ЕЕ као закупац и тужена “Академија за пословну економију” Чачак као држалац предметног пословног простора, а у смислу наведених одредаба Закона о облигационим односима, у обавези да предметни пословни простор предају тужиоцима слободан од лица и ствари, како је то правилно нашао и првостепени суд.

Такође, имајући у виду да су тужиоци по основу наведене одредбе Закона о враћању одузете имовине и обештећењу и правноснажног и извршног делимичног решења Агенције за реституције, ступили у правни статус закуподавца из спорног уговора о закупу, да је чланом 14 истог било уговорено да је од момента испуњења услова за престанак уговора о закупу ако закупац истог дана не преда закуподавцу пословну просторију, дужан од тог момента плаћати петоструки износ закупнине, да је уговор о закупу престао односно раскинут због неплаћања закупнина у смислу члана 9 уговора, те да пословни простор закупац није вратио тужиоцима као закуподавцима, то је правилно првостепени суд обавезао тужену ЕЕ у смислу наведеног члана 14 уговора о закупу, да плати петоструки износ закупнине, а чија висина је утврђена сходно Одлуци о утврђивању закупнине за пословни простор на коме је носилац права јавне својине Град Београд, односно на коме Град Београд има посебна својинска овлашћења (“Службени лист Града Београда” број 89/20) важећа у спорном периоду.

Жалбени наводи тужене ЕЕ, којима се указује да је првостепени суд погрешно оценио као неоснован приговор недостатка активне легитимације тужилаца, с обзиром да је у поступку реституције делимичним решењем Агенције за реституцију од 10.03.2021. године тужиоцима враћен пословни простор површине 80 м<sup>2</sup>, а да је спорни уговор о закупу закључен за пословни простор површине 142 м<sup>2</sup>, те да тужиоци

немају право да захтевају предају 142 м<sup>2</sup> пословног простора, нити да захтевају плаћање закупнине за ту површину, неосновани су и без утицаја на другачију одлуку суда. Ово имајући у виду, да су тужиоци у смислу члана 28 став 2 Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, те правноснажног и извршног делимичног решења Агенције за реституцију од 10.03.2021. године, ступили у правни статус закуподавца из уговора о закупу који је тужена ЕЕ закључила 25.12.1999. године са његовим каснијим Анексима, из чега произилази да су тужиоци нови закуподавци, те да у том смислу имају право да захтевају враћање пословног простора који је био предмет наведеног уговора о закупу, а по основу кога су ступили у правни однос са овде туженом ЕЕ, као закупцем из тог уговора о закупу, као и на исплату закупнине за уговорену површину пословног простора, с обзиром да неспорно из уговора о закупу произилази да пословни простор, који је издат ЕЕ у закуп има површину од 142 м<sup>2</sup>, а све код чињенице да је неспорно наведеним делимичним решењем Агенције за реституцију, тужиоцима враћен пословни простор на међуспрату стамбено-пословне зграде у ул.... у ..., при чему тужени током поступка нису доказали да на међуспрату наведеног стамбено-пословног објекта постоји и други пословни простор, који има површину наведену у спорном уговору о закупу, из чега би се даље могло закључивати да спорни пословни простор, није пословни простор који је тужиоцима враћен у поступку реституције.

Неосновани су и жалбени наводи тужене ЕЕ, којима указује да иста није била обавештена о новој увећаној цени закупнине, нити да је обавештена да је промењен власник на предметном пословном простору. Ово имајући у виду, да из дописа Града Београда од 28.06.2021. године, произилази да је иста обавештена о промени цене закупнине, а на основу Одлуке о утврђивању закупнина за пословни простор на коме је носилац права својине Град Београд, односно на коме Град Београд има посебна својинска овлашћења (“Службени лист Града Београда” број 89/20), и да су тужиоци нови власници пословног простора, који им је враћен у поступку реституције, а да је самим уговором о закупу од 25.12.1999. године чланом 7 било уговорено да су уговорачи сагласни да се закупнина може у току уговорног рока мењати, зависно од промене цена из ценовника закуподавца, те да су у смислу одредбе 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” број 63/16, 50/18, 26/19, 52/19), на Град Београд, односно организационе јединице градске управе надлежне за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословних просторија прешла сва права и обавезе из одлука надлежних органа, односно уговора о закупу, који су закључиле градске општине, односно јавна предузећа и друге организационе јединице основане од стране градских општина, што је конкретно случај, при чему је тужена ЕЕ у смислу члана 17 уговора о закупу у свако доба могла отказати даље коришћење пословних просторија, уз обавезу да о истом обавести закуподавца, а којим правом се иста није служила.

Жалбени наводи тужене “Академије за пословну економију” Чачак, којима се указује да је првостепени суд неправилно утврдио да је наведена тужена пасивно легитимисана у конкретној правној ствари, с обзиром да се иста не налази у предметном пословном простору, неосновани су и без утицаја на другачију одлуку суда. Ово имајући у виду да је чињеница да тужена “Академија за пословну економију”

Чачак, користи предметни пословни простор утврђена из исказа тужиоца ГГ из кога произилази да је он на лицу места, на вратима предметног пословног простора затекао рекламне постере наведене тужене и да је видео у пословном простору клупе и студенте који долазе на предавање, и из правноснажног и извршног делимичног решења Агенције за реституцију од 10.03.2021. године, из кога произилази да је у поступку реституције био извршен увиђај на лицу места, кад је на вратима предметног пословног простора затечен натпис “Академија за пословну економију” Чачак, назив овде тужене.

Приликом одлучивања, Апелациони суд у Београду је имао у виду и друге жалбене наводе, али налази да исти нису од утицаја на правилност и законитост првостепене пресуде у потврђеном делу, 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 у потврђеном делу 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 изјављеним жалбама, 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 потврђена као у ставу првом изреке.

Потврђивањем одлуке о главној ствари у односу на тужену ЕЕ, потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу петом изреке ожалбене пресуде, у односу на тужену ЕЕ, имајући у виду да је иста донета правилном применом члана 150, 153, 154 и члана 163 ЗПП, те је применом члана 401 тачка 2 ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Правилном применом члана 199 ЗПП првостепени суд је дозволио објективно преиначење тужбе, и одлучио као у ставу првом изреке ожалбене пресуде, те је применом члана 401 тачка 2 ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Међутим, одлука првостепеног суда, којом је тужену “Академију за пословну економију” Чачак обавезао да тужиоцу солидарно са туженом ЕЕ на име коришћења њиховог пословног простора, исплати петоструки износ уговорене закупнине, је захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом тужене “Академије за пословну економију” Чачак правилно указује.

Наиме, првостепени суд је тужену “Академију за пословну економију” Чачак, обавезао да солидарно са туженом ЕЕ, тужиоцима исплати петоструки износ закупнина, за спорни период, утврђујући висину обавезе тужене “Академије за пословну економију” Чачак по основу члана 14 уговора о закупу од 25.12.1999. године закљученог између Пословног простора општине Стари град као ранијег закуподавца и овде тужене ЕЕ као закупца, а налазећи да су тужени ЕЕ и “Академија за пословну економију” Чачак, били у односу подзакупа. Међутим, овакав закључак првостепеног суда је нејасан, с обзиром да није дао разлоге због чега сматра да тужена “Академија за пословну економију” Чачак као подзакупац спорног пословног простора, јесте у

обавези да плати петоструки износ закупнине, која је уговорена уговором о закупу, који је закључила ЕЕ као закуподавац са ранијим закуподавцем. Дакле, имајући у виду да тужена “Академија за пословну економију” Чачак није уговорна страна из спорног уговора о закупу од 25.12.1999. године, нити да иста има закључен уговор о закупу са ранијим власником, односно садашњим власником, то је нејасно из којих разлога је првостепени суд обавезао тужену Академију за пословну економију да тужиоцима исплати петоструки износ закупнине, чија висина је утврђена у спорном уговору о закупу у коме она није била уговорна страна, због чега у смислу члана 17 став 1 Закона о облигационим односима и није била дужна да изврши такву обавезу, односно није одговорна за испуњење исте. Како првостепени суд у погледу наведених чињеница, није дао разлоге, то се правилност првостепене пресуде у том делу није могла ни испитати.

Имајући у виду наведено, то је применом члана 391 став 1 ЗПП првостепена пресуда укинута као у ставу другом изреке ове одлуке.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду указане недостатке, те ће одлучујући о захтеву тужилаца за исплату накнаде за коришћење њиховог пословног простора у односу на тужену “Академија за пословну економију” Чачак, имати у виду да иста није била ни у каквом уговорном односу са тужиоцима, као закуподавцима, те ће правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање, донети нову и на закону засновану одлуку, за коју ће дати довољне и ваљане разлоге.

Укидањем у делу одлуке о главној ствари у погледу тужене “Академије за пословну економију” Чачак, укинута је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу петом изреке у односу на наведену тужену, те је применом члана 401 тачка 3 ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић