



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 12/2025
07.05.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Марине Милановић, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Капетански рит – Рибарство ДОО Кањижа, чији је пуномоћник Варга Мирјана, адвокат у ..., против туженог Град Суботица, кога заступа Градско правобранилаштво, ради исплате, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 1743/24 од 10.10.2024. године, у седници већа одржаној 07.05.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о посебној ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 11Пж 1743/24 од 10.10.2024. године.

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈУ** се пресуда Привредног апелационог суда 11Пж 1743/24 од 10.10.2024. године у делу којим је одлучено о жалби туженог и потврђена пресуда Привредног суда у Суботици 2П 17/2021 од 30.11.2023. године у усвајајућем делу за тужбени захтев и у делу одлуке о трошковима поступка, и пресуда Привредног суда у Суботици 2П 17/2021 од 30.11.2023. године у истом делу, и предмет се у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Суботици је донео пресуду 2П 17/2021 дана 30.11.2023. године, којом је у ставу I изреке констатовао да делимично усваја тужбени захтев; обавезао туженог да тужиоцу на име извршених инвестиционих улагања у пословни простор земљиште под зградом – објекат број 1, од 282 м² на парцели бр 1405/5 уписан у листу непокретности број 12949 КО Палић (сада ЛН 9444 КО Палић) плати износ од 8.383.735,62 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности до исплате и законску затезну камату на износ од 8.383.735,67 динара од 08.09.2017. године до 28.10.2020. године; у ставу II изреке преко досуђеног износа, а за износ законске затезне камате на 8.383.735,62 динара од 29.10.2020. године па до извршности пресуде тужбени захтев одбио и у ставу III изреке обавезао туженог да тужиоцу плати трошкове парничног поступка у износу од 1.937.432,91 динар са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Привредни апелациони суд је донео пресуду 11Пж 1743/24 дана 10.10.2024. године, којом је одбио као неосноване жалбу тужиоца и туженог и потврдио пресуду Привредног суда у Суботици П 17/2021 од 30.11.2023. године и одбио захтеве тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену посебну ревизију.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Према одредба члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/2023) ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија), а о дозвољености и основаности такве ревизије одлучује Врховни суд у већу од пет судија.

Врховни суд је испитао разлоге посебне ревизије коју изјављује тужени и одлучио да дозволи посебну ревизију, ради уједначавања судске праксе о питањима дејства уговора и пасивне легитимације у односу на захтеве поводом улагања у вредност туђе ствари.

Према садржини побијане пресуде, предмет тужбеног захтева је исплата износа од 8.383.735,62 динара, са опредељеном каматом, на име извршених инвестиционих улагања и увећања тржишне вредности по основу инвестиционих улагања у пословни простор.

Према чињеничном стању на основу ког је донета побијана пресуда, тужилац као купац и тужени као куподавац су закључили уговор о закупу пословног простора у површини од 47,50 м² продајног простора и 30,64 м² подрума - магацина, са заједничким просторијама и уређајима и инсталацијама у згради, за обављање делатности угоститељства и туризма. Примопредаја предмета закупа је извршена 22.01.2016. године, са записником о примопредаји пословног простора којим је констатовано да не постоје на објекту улазна врата, нити кључеви од пословног простора, и да пословни простор не поседује електрично бројило. Тужилац се обратио туженом као куподавцу 26.01.2016. године захтевом за одобрење за извођење радова који имају карактер инвестиционог улагања, с обзиром да је предметни пословни простор у лоше одржаваном стању. Тужени је решењем од 29.02.2016. године одобрио извођење одређених радова закупцу, тужиоцу, на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора, а у складу са извештајем о постојећем стању пословног простора са уписом, предмером, предрачуном планираних радова од 18.02.2016. године. Посебно, одобрено је извођење фасадерских радова, али искључиво о трошку купца. Решењем је купац обавезан да пре почетка извођења радова прибави од надлежног органа Градске управе Суботица решење о одобрењу извођења радова, и од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе дозволу о одобрењу за извођење радова. Допуном извештаја о постојећем стању пословног простора са описом, предмером и предрачуном планираних радова од 08.09.2017. године, је Процена плус ДОО за судско вештачење и инжењеринг утврдио допуну вредности

инвестиционих улагања, између осталог са фасадерским радовима, у вредности од 8.063.763,84 динара или 67.388,01 евро и на основу тога је тужилац поднео туженом захтев за допуну инвестиционог улагања у пословни простор, уз наводе да су се након санирања делова објекта и утврђивања радова на инвестиционом одржавању објекта појавили нерешени проблеми и потреба за инвестиционим радовима које би требало решити у функцији употребљивости објекта, позивајући се на Одлуку о давању у закуп пословних простора Града Суботице, члан 18. – инвестиционо улагање. Тужени је раскинуо уговор о закупу решењем од 09.11.2017. године, због вршења радова од стране тужиоца који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења закупадавца. У време закључења уговора о закупу предмет закупа био је јавна својина Града Суботице, а од 09.04.2020. године, у Катастру непокретности уписан је као јавна својина Републике Србије. Тужилац је и даље у поседу предмета закупа по основу уговора о закупу кога је закључио са Републиком Србијом 16.11.2021. године. Утврђено је да је при закључењу уговора о закупу на трећем нивоу објекта било неколико просторија, између којих су срушени преградни зидови како би се простор адаптирао према потребама закупца. Утврђено је како је изведена фасада на објекту, и од чега се састоји надограђени део добијен затварањем кровне терасе. Утврђено је који су радови изведени у сврху довођења објекта у функционално стање. Међу тим радовима су и фасадерски радови. Укупно изведени и неопходни радови ради довођења објекта у функционално стање и коришћење за угоститељски објекат износе 71.528,82 евра. Тужилац у време првостепеног поступка фактички користи пословни простор у површини од 607,05 м². Осим радова који су му одобрени, тужилац је извршио додатне радове који имају карактер инвестиционог одржавања објекта за чије извођење није добио сагласност закупадавца. Вредност радова које је извео без сагласности туженог је 8.063.763,84 динара. Одредбом члана 9. уговора о закупу закљученог између парничних странака предвиђено је да купац може вршити одређене радове на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора у складу са чланом 18. одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботице. Чланом 18. наведене Одлуке о давању закуп пословних простора Града Суботице („Службени гласник Града Суботице“ број 38/15) наведено је да закупавац може по захтеву закупца одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, да је у захтеву за давање одобрења купац дужан да детаљно опише радове потребне за адаптацију пословног простора, са идејним пројектом односно главним пројектом у складу са законом, да одобрење за извођење радова на инвестиционом одржавању даје градоначелник у складу са извештајем овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, да је купац у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закупадавца придржава одобреног и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају закупаваца тражи одобрење за одступање. Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно овоме неће се признати купцу. Надаље, након извођења радова купац је у обавези да закупавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања са рачунима, према којима износ утрошених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака у односу на извештај о постојећем стању, опису, предмјеру и предрачуну планираних радова одобрених од стране закупадавца. Купац који је уз сагласност закупадавца уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине за период који одговара висини уложених средстава. Под инвестиционим одржавањем се у смислу те одлуке подразумева извођење грађевинско занатских односно других радова зависно од врсте

пословног простора у циљу побољшања услова коришћења пословног простора у току експлоатације. Чланом 17. исте одлуке предвиђено је да сви трошкови адаптације закупљене непокретности падају на терет закупца. Под адаптацијом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се врши промена организације простора у објекту.

Нижестепени судови су усвојили тужбени захтев за износ од 8.383.735,62 динара налазећи да је основан тужиочев захтев у погледу одобрених и извршених улагања чија вредност је 55.320,00 евра и у погледу извођења додатних радова за које тужилац није тражио, нити добио одобрење за извођење а који су били неопходни ради довођења објекта у функционално стање у сврху обављања угоститељске делатности закупца, те да вредност укупно изведених инвестиционих радова износи 71.528,82 евра. Судови се позивају на одредбу члана 6. став 1. Одлуке о давању у закуп пословних просторија Града Суботица, којом је прописано да предмет закупа може бити само простор који је услован за коришћење као пословни простор, те закључују да тужени као купац у конкретном случају није издао тужиоцу у закуп такав, услован пословни простор и да је тужилац оправдано морао да изврши улагања како би простор оспособио за употребу и могао да оствари сврху уговора. Позивом на одредбу члана 210. Закона о облигационим односима досуђују онај износ на име извршених инвестиционих радова који се односи на укупно изведене радове нужне и неопходне за довођење објекта у функционално стање ради обављања делатности, иако је за одређене радове изостала сагласност туженог. Другостепени суд износи и разлог да је **тужени** иницијално требало да остварује приход од уложених средстава. Притом, сматрају да промена власништва на предмету закупа не утиче на право закупца да тражи повраћај уложених средстава од лица са којим је био у уговорном односу, да није од значаја што је уговорено умањење закупнине по наведеном основу и да није од значаја што тужилац није испоставио туженом рачуне за изведене инвестиционе радове.

Из наведених разлога произилази да су судови одлучивали о тужбеном захтеву из облигационо-правног односа између парничних странака по основу уговора о закупу, али да су у коначном досудили тужиоцу новчано потраживање применом одредбе члана 210. и 214. Закона о облигационим односима.

Примена материјалног права од стране нижестепених судова не може се прихватити за правилну. Разлози одлука дати су упркос утврђеној садржини уговора о закупу закљученог међу парничним странкама и, посебно, садржини Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботица које се тичу могућности адаптације и инвестиционог улагања закупца у предмет закупа, која је саставни део уговора о закупу.

Из утврђеног чињеничног стања види се да је тужилац добио одобрење туженог за предузимање радова с тим да је одобрено извођење молерских и фасадерских радова искључиво о трошку закупца. Затим, према уговору о закупу, купац може извршити одређене радове на адаптацији закупљеног пословног простора у складу са чланом 17. поменуте Одлуке, а члан 17. одређује да сви трошкови адаптације закупљене непокретности падају на терет закупца, при чему се под адаптацијом подразумева извођење радова којима се врши промена организације простора у објекту, што је конкретно рушење постојећих просторија на трећем нивоу објекта како би се простор адаптирао потребама тужиоца. Затим, утврђено је да је тужени мимо одобрених радова (вредности 6.788.416,78 динара) без одобрења туженог извео инвестиционе радове

вредности 8.063.763,84 динара. Произилази закључак да је противно одредбама уговора и противно одредбама Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботица на које упућује уговор о закупу, тужиоцу досуђен износ који се тиче и адаптације пословног простора који је могао да изведе само на свој терет, и износ за радове инвестиционог одржавања објекта за које није добио неопходну сагласност туженог. Изостала је основаност и утемељеност ове одлуке на материјалном праву - одредби члана 262. став 1. Закона о облигационим односима и у цитираним одредбама уговора о закупу закљученог међу парничним странкама, који уговор стране обавезује. Код изричите одредбе уговора, чију садржину је првостепени суд утврдио, о услову под којим тужилац може изводити радове за адаптацију закупљеног простора и инвестициона улагања, не може се прихватити разлог побијане пресуде да је тужени у обавези да тужиоцу обезбеди предмет закупа у складу са одредбом члана 6. став 1. Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботица као услован за коришћење, нити да је тужени у својим уговорним обавезама условљен потребама закупца. То не произлази из одредаба уговора о закупу. Тужилац је закључио уговора о закупу пословног простора, односно објекта, у оном стању који је описан записником о примопредаји, слободном вољом, према томе сви односи међу уговорним странама поводом адаптације и инвестиционог улагања у предмет закупа имају се уредити у складу са уговором, а не са потребама тужиоца.

Изричита је одредба уговора о закупу и то да уговор престаје једностраним раскидом у случају ако купац овде тужилац изврши радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења закупадавца, или не тражи одобрење закупадавца за одступање од одобреног описа предмета и предрачуна, до чега је у конкретном случају дошло. Дакле, ово је уговором прописано као кршење уговора због кога се уговор може раскинути. Судови нису могли мимо такве одредбе уговора тужиоцу досудити накнаду, из кршења уговора.

Према изнетим разлозима побијаних одлука долази се до закључка да су судови сматрали увећање тржишне вредности предметног објекта основом за обавезу туженог да тужиоцу исплати тражени новчани износ позивом на одредбу члана 210. Закона о облигационим односима. Међутим, увећање тржишне вредности предметног објекта није утврђено у овој парници. Утврђена је вредност радова и материјала по одобрењу туженог и мимо одобрења туженог, а не увећање тржишне вредности објекта које је тиме постигнуто. Дакле, одлука о досуђењу траженог новчаног потраживања позивом на одредбу члана 210. Закона о облигационим односима нема утемељење у утврђеном чињеничном стању. Затим, судови су досудили тужиоцу затезну камату на терет туженог на досуђени износ главног дуга до тренутка када је предметни објекат прешао у јавну својину Републике Србије. Пренос у својину Републике Србије не значи савесност туженог и због тога изостанак обавезе на законску затезну камату. Напротив, ово значи да објекат за чије се увећање тржишне вредности тражи накнада није својина туженог, већ Републике Србије и да је основан приговор туженог о изостанку пасивне легитимације на страни туженог. Не може се прихватити закључак судова о примени одредбе члана 210. Закона о облигационим односима, да се увећањем тржишне вредности објекта који је у својини Републике Србије увећала имовина овде туженог и то у вези са испуњењем уговора о закупу.

Како се не може прихватити за правилну примену материјалног права од стране нижестепених судова, нити изнета примена као утемељена на утврђеном чињеничном

стању, укинуте су првостепена и другостепена одлука применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

У поновљеном поступку је неопходно да се расправе чињенице о износу на име инвестиционог улагања на који би тужилац имао право према туженом по одредбама закљученог уговора о закупу, а које тужени није измирио, у односу на које потраживање би тужени био пасивно легитимисан и које би имало утемељење у одредбама уговора о закупу, те би као такво производило обавезу туженог закуподавца.

Последично, укинута је одлука о трошковима оступка, по одредби члана 165. став 3. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић