



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 439/2024
11.12.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог ГРАД ЈАГОДИНА кога заступа Градско правобранилаштво Јагодина, против туженог-противтужиоца „NORTH KARTON“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Бранко Јовановић, адвокат у ..., ради утврђења и повраћаја датог, вредност предмета спора по тужби 70.321.800,00 динара, вредност предмета спора по противтужби 251.697.890,40 динара и 18.781,61 ЕУР, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6009/23 од 11.01.2024. године, у седници већа одржаној дана 11.12.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог-противтужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6009/23 од 11.01.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев парничних странака за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 942/23 од 25.09.2023. године у ставу I изреке утврђено је да је раскинут Уговор о закупу земљишта Ов.бр. 3026/2013 од 28.03.2013. године закључен између тужиоца-противтуженог ГРАД ЈАГОДИНА и туженог-противтужиоца „NORTH KARTON“ д.о.о. Београд. Ставом II изреке, одбијен је противтужбени захтев да се обавезе тужилац-противтужени ГРАД ЈАГОДИНА да туженом-противтужиоцу „NORTH KARTON“ Београд, плати износ од 251.697.890,40 динара са законском затезном каматом почев од 29.01.2018. године до исплате и износ од 18.781,61 ЕУР са законском затезном каматом почев од 29.01.2018. године до исплате у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Ставом III изреке, обавезан је тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом накнади износ од 809.610,00 динара на име трошкова парничног поступка.

-2-

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 6009/23 од 11.01.2024. године, одбијена је као неоснована жалба туженог-противтужиоца и потврђена првостепена пресуда и одбијен је захтев тужиоца-противтуженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени-противтужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац-противтужени је поднео одговор на ревизију и у целости оспорио наводе ревидента.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија туженог-противтужиоца није основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Наводи ревидента којим указује да су у поступку пред првостепеним судом учињене повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, а у вези са одредбом члана 194 и 294. став 1. тачка 6. истог закона, нису дозвољени јер сходно члану 407. ЗПП-а, повреде члана 374 став 1. ЗПП-а, релевантне су само ако су учињене у поступку пред другостепеним судом. Наводи ревидента којим указује да су у поступку пред другостепеним судом учињене битне повреде из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, а у вези са одредбом члана 194 ЗПП-а и 294 став 1. тачка 6. истог Закона, неосновани су. У конкретној парници тужилац је поднео тужбу за утврђење да је Уговор о закупу из 2013, између парничних странака раскинут, па следи да је реч о дозвољеној тужби из члана 194. Закона о парничном поступку. Тужба садржи изјаву о раскиду у захтеву за утврђење, а право на раскид несумњиво је оспорено јер тужени није признао тужбени захтев. Ако нису постојали услови за раскид у време тужбе јесу у време закључења главне расправе. Наводи ревидента којим се позива на Одлуку Уставног суда Уж 6645/2014 од 09.11.2016. године, нису од утицаја, јер из садржине предметне одлуке произлази да се иста односи на преображајну тужбу и раскид пресудом, а не на тужбу за утврђење. Стога, побијана одлука донета је без битних повреда одредаба парничног поступка.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, тужени је по спроведеном поступку прикупљања понуде на основу јавног позива од 01.09. до 30.09.2012. године, објављеног од стране градоначелника града Јагодина, изабран као најповољнији понуђач, па је решењем градоначелника од 21.03.2013. године туженом дато у закуп неизграђено грађевинско земљиште на кат. парцелама које су побројане у ставу I изреке овог решења, а у циљу изградње објекта у индустријској зони Града Јагодина. Права и обавезе по основу наведеног закупа и изградње објекта, тужилац у својству власника земљишта, закуподавца и наручиоца и тужени у својству закупца и извршиоца су регулисали Уговором о закупу 28.03.2013. године. На основу наведеног решења од 21.03.2013. године и Уговора о закупу од 28.03.2013. године

туженом је предметно земљиште предато на коришћење на период од 99 година без новчане накнаде, али уз неновчану обавезу да на предметном земљишту изгради индустријски објекат у коме ће пословати привредно друштво које ће бити у обавези да запосли најмање 150 радника. Право коришћења предметног земљишта по основу закупа туженог је укњижено у катастру непокретности, у листу непокретности бр. .. КО ... село и бр. ... КО Јагодина. Тужени је у циљу изградње предметног објекта, ангажовао друга правна лица као извођаче и пружаоце услуга са којима је закључио уговоре. Неспорно је било да је тужени са градњом наведеног објекта започео, али тај исти објекат није завршен до 28.03.2015. године. Из дописа тужиоца упућених туженом који се налазе у списима предмета произлази да је тужилац позивао туженог да настави са изградњом. На састанку одржаном 12.05.2015. године поводом преговора око наставка изградње објекта и након протеча уговореног рока парничне странке су закључиле Протокол којим су постигле договор да тужени настави са изградњом објекта 15.07.2015. године што је тужени својим дописом од 02.07.2015. године потврдио. Из основног налаза и мишљења вештака које је у овом поступку прихваћено утврђено је да улагања туженог у изградњу објекта на име извршених радова и пружених услуга износе укупно 251.697.890,40 динара и 18.781,61 ЕУР и то: на име трошкова пројектовања износ од 22.894.414,60 динара и 18.781,61 еур, извођење радова износ од 219.545.246,25 динара, на име услуга стручног надзора износ од 9.170.478,66 динара, за ЕДБ прикључак износ од 87.750,89 динара. Из допунског налаза и мишљења вештака од 15.01.2020. године, произлази да је тужени предметни објекат изградио у конструктивном смислу (бетонске и армирано бетонске радове, фабриковану бетонску конструкцију, челичну конструкцију) и то у проценту од 90,60% док је остале радове грађевинске и грађевинско-занатске радове, партерно уређење, инсталације водова и канализације, електроинсталације јаке и слабе струје, аутоматску дојаву пожара, трафо станицу, машинске инсталације, заштите од пожара, спринклер инсталацију, унутрашње саобраћајнице) све у укупном проценту од 23,57% па следи да је тужени уговор извршио делимично.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су сагласни у закључку да су парничне странке биле у пословном односу по основу закљученог Уговора о закупу и да је рок за изградњу објекта (две године од дана закључења уговора, дакле 28.03.2015. године), битан елемент Уговора који је каснијим дописима странака продужен, а уговор одржан на снази. Сагласни су и да је тужилац најкасније даном подношења тужбе 03.11.2017. године изразио своју вољу да раскине Уговор о закупу од 28.03.2013. године у складу са чланом 124. Закона о облигационим односима, те да је захтев основан јер тужени ни у накнадно остављеном року своју уговорну обавезу није извршио. Сагласни су и у погледу одлуке о противтужбеном захтеву. Судови су става да је земљиште дато у закуп без накнаде на период од 99 година, а предметни објекат тужени је градио за себе, а изведени радови не могу се одвојити од предмета закупа, нити закуподавац жели да задржи објекат чија је изградња започета, па применом члана 585. Закона о облигационим односима, захтев противтужбе одбијају.

Врховни суд налази да су нижестепени судови правилно применили материјално право у одлучивању о тужбеном и противтужбеном захтеву.

-4-

Ревизија се заснива на наводима да у овој парници није реч о обичном закупу већ о мешовитом уговору (Уговор о грађењу, уговор о делу и уговор о заједничком улагању), па су судови погрешно применили материјално право и то одредбе члана 567 и 585 Закона о облигационим односима. Ревидент указује да су једино прихватљиве одредбе члана 132. истог Закона. Указује и на потребу примене одредбе члана 585. став 5. Закона о облигационим односима и сматра да на страни тужиоца постоји обавеза плаћања накнаде вредности додатака ако се не могу одвојити без оштећења.

Према члану 567. став 1. Закона о облигационим односима, уговором о закупу обавезује се закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.

Битни елементи уговора о закупу, према Закону о облигационим односима и пракси, обухватају прецизно дефинисање предмета закупа (ствар која се даје у закуп), закупнине (висина накнаде) и време трајања закупа. Према закључку Врховног суда, полазећи од садржине обавеза које су парничне странке преузеле закључењем предметног уговора произлази да је реч о *sui generis* уговору односно правном послу јединственом по својој природи, који није изричито законски дефинисан или именован, већ настаје слободном вољом уговорних страна ради постизања посебног циља. Они се разликују од мешовитих уговора тиме што не представљају прост збир елемента познатих уговора, већ чине нову, самосталну правну целину са специфичним правима и обавезама. Стога, тачни су наводи ревидента да се у конкретном случају не ради о обичном закупу, али то не искључује примену релевантних одредби Закона о облигационим односима којим се регулише закуп.

Дакле, тужилац је, као власник спорног земљишта, обавезе из предметног уговора неспорно извршио предајом предметног земљишта туженом, а тужени своју уговорну обавезу изградње објекта није испунио, па је тужилац најкасније даном подношења тужбе 03.11.2017. године изразио своју вољу да раскине Уговор о закупу од 28.03.2013. године, у складу са чланом 124. ЗОО и такав захтев тужиоца је основан. Као последицу раскида уговора тужени је противтужбом захтевао новчано потраживање на име извршених радова и пружених услуга у укупном износу од 251.697.890,40 динара и 18.781,61 ЕУР истичући да је реч о радовима на име инвестиционог улагања.

Суштина је да је тужени објекат градио за себе, да би обављао привредну делатност и стицао добит и то на туђем земљишту бесплатно узетом у закуп на период од 99 година. Како своју уговорну обавезу није испунио, а тужилац је захтевао раскид уговора, право туженог уређено је у члану 585. став 5. Закона о облигационим односима. Дакле, тужени може да захтева одношење додатака уколико се могу одвојити од ствари без оштећења или уколико закуподавац жели да их задржи уз накнаду њихове вредности. У супротном тужени нема право на било какву накнаду за изведене радове по основу раскида уговора. С тим у вези тужени погрешно интерпретира одредбу члана 585. став 5. Закона о облигационим односима, јер из одредбе произлази да закуподавац може да задржи додатке уколико жели уз новчану накнаду, али није у обавези. У супротном, то би значило да раскидом уговора због неизвршења уговорних обавеза, савесна страна, овде тужилац, трпи додатну штету у

-5-

виду обавезе откупа објекта чија је изградња започета и не може да се доврши због истека грађевинске дозволе.

Евентуално право туженог у вези корисних или нужних трошкова у смислу одредби члана 38 и 39. Закона о основама својинскоправних односа, могу бити предмет другог поступка односно у случају захтева за враћање земљишта.

Стога, како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

Одлуку у ставу другом изреке, Врховни суд донео је применом одредбе члана 154. став 1. ЗПП-а, јер трошкови на име састава одговора на ревизију нису трошкови неопходни ради вођења парнице, док тужени-противтужилац право на трошкове нема јер није успео у поступку по ревизији.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић