



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
1 Пж 2227/24
05.06.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Иванке Спаховић, председника већа, судије Гордане Вуковић и судије Биљане Суботић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „АПАТИНСКА ПИВАРА” доо Апатин, Трг ослобођења бр. 5, МБ: 08045577, кога заступа Урош Жигић, адвокат из, ул. бр., против туженог „АТЛАС ЦЕНТАР“ доо Београд, ул. Милутина Миланковића бр. 9Б МБ: 20135891, кога заступа Оливер Глишић, адвокат из, ул. бр., ради стицања без основа, вредност предмета спора 22.539.956,03 динара, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог, изјављеним против пресуде Привредног суда у Београду П 1807/22 од 01.02.2024. године, у седници већа одржаној дана 05.06.2024. године, донео је следећу:

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 1807/22 од 01.02.2024. године, у I ставу изреке.

II ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда у ставу II одлуке, којим је обавезан тужени да тужиоцу исплати:

- износ од 1.055.559,89 динара са законском затезном каматом почев од дана 21.03.2013. године па до исплате;

- износ од 1.077.604,88 динара са законском затезном каматом почев од дана 20.02.2014. године па до исплате;

- износ од 1.136.975,46 динара са законском затезном каматом почев од дана 10.05.2016. године па до исплате;

- износ од 1.078.676,30 динара са законском затезном каматом почев од дана 10.05.2016. године па до исплате;

- износ од 898.380,27 динара са законском затезном каматом почев од дана 01.05.2018. године па до исплате;

- износ од 862.003,35 динара са законском затезном каматом почев од дана 01.05.2018. године па до исплате;

- износ од 859.979,90 динара са законском затезном каматом почев од дана 09.01.2019. године па до исплате и **ОДЛУЧУЈЕ:**

ОДБИЈА СЕ тужбени захтев којим је тужилац, у делу у којем је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу исплати:

- износ од 1.055.559,89 динара са законском затезном каматом почев од дана 21.03.2013. године па до исплате;

- износ од 1.077.604,88 динара са законском затезном каматом почев од дана 20.02.2014. године па до исплате;

- износ од 1.136.975,46 динара са законском затезном каматом почев од дана 10.05.2016. године па до исплате;
- износ од 1.078.676,30 динара са законском затезном каматом почев од дана 10.05.2016. године па до исплате;
- износ од 898.380,27 динара са законском затезном каматом почев од дана 01.05.2018. године па до исплате;
- износ од 862.003,35 динара са законском затезном каматом почев од дана 01.05.2018. године па до исплате;
- износ од 859.979,90 динара са законском затезном каматом почев од дана 09.01.2019. године па до исплате.

III ПРЕИНАЧАВА СЕ одлука о трошковима поступка, садржана у III изреке пресуде и **РЕШАВА:**

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженом надокнади трошкове првостепеног и другостепеног поступка у укупном износу од 1.826.009,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде са законском затезном од дана извршности до исплате.

IV ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца за надокнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом под означеним бројем, у првом ставу изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени на исплату таксативно наведених износа са законском затезном каматом. Другим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати таксативно наведене износе са законском затезном каматом од доспелости до исплате, а трећим ставом изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбу су изјавили тужилац и тужени.

Тужени је изјавио благовремену и дозвољену жалбу против става II и III изреке пресуде из свих законом предвиђених разлога. У смислу образложених жалбених навода предложио је да другостепени суд преиначи пресуду у побијаном делу и одбије тужбени захтев тужиоца као неоснован у целисти и обавезе га да туженом плати трошкове поступка.

Против наведене пресуде у ставу I и III изреке, због свих законом предвиђених разлога, жалбу је изјавио и тужилац, а посебно је указао на битну повреду поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку и предложио је да Привредни апелациони суд усвоји жалбу и преиначи пресуду у побијаном делу тако што ће усвојити тужбени захтев у целисти и обавезати туженог да тужиоцу надокнади трошкове поступка.

Тужилац је доставио одговор на жалбу туженог, оспорио је све жалбене наводе и дате разлоге и предложио је да другостепени суд жалбу одбије и потврди другостепену одлуку у делу који је ожалбен од стране туженог. Истакао је и захтев за накнаду трошкова на име састава одговора на жалбу као и судских такси.

Испитујући законитост и правилност побијане пресуде, у границама одређеним чланом 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба туженог основана, док је жалба тужиоца неоснована.

У поступку доношења првостепене пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени, пази по службеној дужности, а нема ни битне повреде из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, на коју се без основа указује

жалбом туженог, имајући у виду да пресуда садржи разлоге о одлучним чињеницама који су јасни и довољни, али је приликом доношења одлуке о делу тужбеног захтева на правилно утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право.

Предмет тужбеног захтева је обавезивање туженог на исплату износа од 15.550.775,98 динара на име пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште, као и износа од 6.696.180,05 динара са одређеном законском затезном каматом на име неосновано наплаћених трошкова за услуге управљања имовином.

Из чињеничног стања утврђеног од стране првостепеног суда произлази да је дана 23.05.2008. године, између тужиоца у својству закупца и туженог у својству закуподавца закључен Уговор о закупу, који је за предмет имао закуп пословног простора у GTC Skveru у Београду, ул. Милутина Миланковића бр. 11. Наведени уговор закључен је на период од 5 година, након чега је дана 04.07.2013. године закључен нови уговор о закупу. Предмет уговора о закупу је пословни простор нето корисне површине од 1.195,00 м² на првом спрату објекта и 30 резервисаних паркинг места. Идентичан предмет закупа дефинисан је Уговором о закупу од 04.07.2013. године. Чланом 3. Уговора о закупу из 2013. године се дефинише да се уговор закључује на период од 5 година почев од 01.10.2013. године, чланом 6. овог уговора дефинисана је закупнина и накнаде за услуге, па је уговорено да ће купац нето корисну површину просторија од 1.195,00 м² увећати за фактор увећања који је наведен у члану 5.1. Општих услова и који се утврђује у износу од 9,25%, што чини укупну закупљену површину од 1.305,53 м². Наведеним чланом је дефинисано да месечна закупнина из чл. 5.1 Општих услова износи 13,50 евра за сваки квадратни метар укупне закупљене површине без ПДВ, а закупнина и накнада за услуге се наплаћују на основу фактуре у року од 30 дана од дана издавања фактуре. Наведеним чланом је дефинисано да месечна авансна накнада за услугу из чл. 5.5 Општих услова износи 3,10 евра по квадратном метру укупне закупљене површине. Чланом 11. дефинисано је да су Општи услови закупцу стављени на располагање и потписивањем уговора о закупу је исти потврдио да их прихвата као и да су саставни део уговора о закупу. Након закључења уговора, између истих странака закључена су још 4 анекса. Чланом 5. Општих услова дефинисана је закупнина и накнада за услуге, па је тачком 5.4 наведеног члана прописано да накнада за услуге покрива све издатке, све накнаде и све трошкове извршења услуга и државни општински порез на непокретности за објекат и локацију и све друге порезе и накнаде које могу заменити тај порез, за формирање амортизационог фонда за обнављање и ремонт опреме, исплату премија осигурања које се односе на објекат и локацију, трошкове климатизације и трошкове комуналних услуга који се наплаћују сразмерно закупљеном простору. Наведеним чланом је дефинисано да по истеку календарске године, али најраније 90 дана након истека календарске године купац има право да од закуподавца затражи списак и документа којима се потврђују издаци учињени у односној календарској години. Тачком 5. наведеног члана општих услова је дефинисано да месечна висина авансне накнаде за услуге утврђена Уговором о закупу да у наредним годинама периода закупа месечну авансну накнаду за услуге сноси купац пропорционално површини закупљеног простора у односу на површину простора у објекту који се може издати у закуп, а који је на дан потписивања ових општих услова одређен уговором о закупу. Даном 15.12.2011. године, између тужене и S&R Ventures d.o.o. из Београда, закључен је уговор о управљању имовине, којим је дефинисано пружање услуга на имовини која је предмет закупа. Наведеним уговором је дефинисано и управљање финансијама, па је дефинисано да накнада за управљање износи 251.636,00 евра годишње без ПДВ, а ова услуга укључује услугу управљања имовином у износу од 58.409,00 евра по кварталу и услуге финансија и рачуноводства 4.500,00 евра по кварталу.

Одлучујући о делу тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да му на име неосновано наплаћеног пореза на имовину, пореза на грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште исплати одређени износ, првостепени суд је применом одредаба члана 4. Закона о порезу на имовину, затим члана 567. и 570. Закона о облигационим односима, одредаба Општих услова који чине саставни део Уговора о закупу, закључио да је тужбени захтев у том делу неоснован. Закључује да је купац, овде тужилац прихватио као уговорну обавезу, да туженом за закуп пословног простора рефундира трошкове пореза и такси сразмерно закупљеном простору. Првостепени суд је из налаза и мишљења судског вештака утврдио да је по овом основу тужени фактурисао тужиоцу укупан износ од 15.550.775,78 динара. Међутим, закључује да је тужени закључењем уговора о закупу преузео на себе обавезу плаћања пореза и такси, те да је тужени у складу са уговореном закупљеном површином обрачунао висину дажбина које се преваљују на тужиоца као на купца, у смислу чл. 4. Плана пружања услуга. У том делу закључује да тужени није стекао без основа утужени износ у висини од 15.550.775,78 динара и одбија тужбени захтев.

Одлучујући о делу тужбеног захтева да се обавезе тужени да тужиоцу на име неосновано наплаћених трошкова за услуге управљања имовином исплати одређени износ првостепени суд је закључио да је тужбени захтев у овом делу основан. Закључује да из Општих услова произлази да је била предвиђена авансна уплата накнада од стране тужиоца туженом, али уз истовремену обавезу да након авансне уплате тужени обрачуна стварни износ трошкова на име услуга које су пружене тужиоцу. Утврђује да нема доказа да је тужени тужиоцу доставио обрачун стварних трошкова на име услуге управљања имовином, такође утврђује да трошкови редовног пословања правног лица C&R Ventures не представљају трошкове управљања имовином које је дужан да сноси тужилац као купац, јер се ови трошкови не односе на предмет закупа. Висину ове накнаде првостепени суд је утврдио и засновао на трећој варијанти налаза и мишљења судског вештака од 23.05.2023. године, у које је вештак обрачунао да је по овом основу тужени тужиоцу наплатио укупан износ од 6.969.180,05 динара. У овом делу закључује да је тужени, у смислу члана 210. Закона о облигационим односима, овај износ стекао без основа, па је дужан исти да врати тужиоцу, као и да нема места примени члана 211. Закона о облигационим односима, јер је тужилац био дужан да врши авансну уплату накнаде и није могао имати сазнања колики је стварни износ трошкова за фактурисану цену услуге.

На утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев за износ од 15.550.776,00 динара, који се односи на плаћени порез на имовину, грађевинско земљиште и таксе за грађевинско земљиште, за период од 2009. године до 2018. године у време трајања закуподавног односа. У овом делу правилно је првостепени суд закључио да преношење обавезе плаћања пореза на тужиоца као купца, што је учињено чланом 5.5. Општих услова и чланом 4. Плана пружања услуга, није противно, нити искључено одредбама чланова 567. до 583. Закона о облигационим односима. Стога је правилан закључак првостепеног суда да је тужилац закључењем уговора преузео на себе обавезу плаћања пореза и такси, те да у таквој ситуацији тужени није стекао без основа утужени износ, па је у том делу тужбени захтев неоснован.

Међутим, одлучујући о делу тужбеног захтева који се односи на обавезивање туженог на исплату износа од 6.969.180,05 динара на име трошкова за управљање имовином, првостепени суд је погрешно применио материјално право.

У погледу тужиоцевог потраживања по основу накнаде за услуге управљања имовином по уговору који је тужени закључио са трећим лицем, привредним друштвом C&R Ventures d.o.o. из Београда, потребно је поћи од стриктног тумачења члана 5.5.

Општих услова, којим је у ставу 2. прописано да од обрачуна стварних трошкова износа накнаде за услуге за претходну годину, вишак који је уплатио купац се одбија од следеће уплате авансне наплате за услуге за наредну годину. Сходно овоме, тужени мора да документује све износе које је тужиоцу фактурисао и наплатио по овом основу и у овом делу првостепени суд правилно закључује да тужени није доставио обрачун стварних трошкова на име услуге управљања имовином које је фактурисао туженом током вишегодишењег трајања куподавног односа, чиме суштински није оправдао авансно наплаћени трошак на име накнаде за управљање имовином. Првостепени суд даље такође правилно закључује да трошкови редовног пословања ангажованог привредног друштва C&R Ventures d.o.o. који обухватају трошкове зарада, накнада зарада и друге личне приходе трошкова производних услуга, трошкове амортизације основних средстава, накнадне резервисане за јубиларне награде запослених и отпремнине, као и нематеријалне трошкове, не представљају трошкове управљања имовином, коју је дужан да сноси тужилац као купац, у смислу чл. 5. Плана пружања услуга, јер се не односе непосредно на предмет купца.

Међутим, погрешна примена материјалног права у погледу захтева за враћање наплаћеног износа по овом основу се састоји у томе што је првостепени суд погрешно закључио да су у конкретном случају испуњени услови за примену правила о стицању без основа из члана 210. Закона о облигационим односима, а да нема места примени члана 211. истог закона. Одредбом члана 211. Закона о облигационим односима прописано је да ко изврши исплату знајући да није дужан платити, нема право да захтева враћање изузев ако је задржао право да тражи враћање или ако је платио да би избегао принуду. Одредбом чл. 5.4.5 Општих услова за закуп пословног простора прописано је да по истеку календарске године, али најраније 90 дана након истека календарске године, купац има право да од куподавца затражи списак и документе којима се потврђују издаци учињени у односној календарској години, а у које куподавац има увид, у погледу свих елемената и обрачуна накнаде за услуге, умањени за извршена аванса плаћања у складу са чл. 5.5 Општих услова, а куподавац има обавезу да купцу достави тај списак докумената у року од 60 дана од пријема захтева од купца. Тужилац је наведену накнаду за услуге управљања имовином плаћао за читав период трајања уговора о закупу, а није задржао право на враћање, у смислу члана 211. Закона о облигационим односима. Не може се прихватити закључак првостепеног суда да у конкретној ситуацији нису испуњени услови за примену цитиране одредбе, уз образложење да је тужилац био дужан да врши авансну уплату накнаде и није могао да има сазнања колики је стварни износ трошкова за фактурисане цене услуге. Супротан закључак управо произлази из цитиране одредбе Општих услова, а који чине саставни део уговора о закупу, где је јасно наведено да тужилац има право као купац да од куподавца тражи спецификацију стварних трошкова које је имао везано за управљање имовином, а које је тужилац као купац дужан да сноси и које је претходно авансно платио. С тим у вези не може се прихватити ни закључак првостепеног суда да тужилац није могао да има сазнања о висини стварних трошкова, јер га управо поменуто одредба општих услова овлашћује на то да од куподавца добије потребне информације у погледу висине трошкова. Са друге стране, иста одредба ствара обавезу за куподавца, да по захтеву купца те информације достави купцу у року од 60 дана. Суштински не постоји обавеза достављања документације на страни куподавца, али постоји право којим купац може да оптира у погледу достављања исте, а у спису предмета не постоји доказ да се купац куподавцу обраћао са напред наведеним захтевом.

Из наведених разлога, закључак другостепеног суда је да тужилац јесте авансно вршио уплату накнаде, али је на крају сваке календарске године имао право да од туженог тражи спецификацију износа стварних трошкова, што тужилац није чинио

током вишегодишњег трајања закуподавног односа, услед чега не може сада у парничном поступку да тражи стицање без основа, у смислу члана 211. Закона о облигационим односима, јер није задржао право да тражи враћање плаћених износа аванса.

Ово су разлози због којих је побијана пресуда у наведеном делу преиначена.

Основано се жалбом туженог указује да је погрешна одлука о трошковима поступка. Наиме, од иницијално утуженог износа у висини од 22.539.956,03 динара, тужиоцу је досуђен износ од 332.202,24 динара. Произлази да је у спору успео у незнатном делу, у односу на укупну вредност спора, па је сходно члану 153. Закона о парничном поступку, тужилац у обавези да туженом надокнади трошкове поступка.

Тужени је у току првостепеног и другостепеног поступка имао следеће потребне трошкове за вођење парнице: приступ пуномоћника тужиоца на 6 одржаних рочишта у износу од по 60.750,00 динара, приступ на 3 одложена рочишта у износу од по 32.625,00 динара, затим за састав 13 поднесака у износу од по 56.250,00 динара, трошкови допунског вештачења у износу од 130.000,00 динара, трошкови састава 2 жалбе по 112.500,00 динара и трошкови судских такси на одговор на тужбу у висини од 152.962,00 динара и такса на жалбу у износу од 124.512,00 динара, што укупно износи 1.826.099,00 динара. Стога је преиначена првостепена одлука у делу одлуке о трошковима поступка и обавезан је тужилац да туженом надокнади трошкове у наведеном износу.

Одлука као у ставу IV изреке пресуде донета је на основу члана 165. Закона о парничном поступку имајући у виду да тужилац није успео са жалбом те ми не припадају опредељени трошкови за састав жалбе и судске таксе на жалбу и одлуку, док трошкови састава одговора на жалбу нису нужни трошкови за одлучивање у другостепеном поступку.

Имајући у виду напред изнето, на основу одредаба чл. 390. и 394. одлучено је као у изреци.

ГВ/СГ/МВ

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Иванка Спаховић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице
Срђан Никић