



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
11 Пж 2893/20  
08.04.2021. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Милице Милановић-Траиловић, председника већа, судије Данијеле Дукић и судије Снежане Стојановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „МЕРСАТОР – S“ д.о.о. Нови Сад, Темерински пут 50, чији је пуномоћник Живорад Иконовић, адвокат из Београда, против туженог „СОЛИС ПЛУС“ д.о.о. Нови Сад, Булевар ослобођења 102, чији је пуномоћник Зорана Бајић, адвокат из Новог Сада, ради исплате дуга, вредност предмета спора 1.960.000,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Новом Саду 9 П 426/2019 од 26.02.2020. године, у седници већа одржаној дана 08.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

**I ОДБИЈА СЕ** жалба тужиоца као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ се** пресуда Привредног суда у Новом Саду 9 П 426/2019 од 26.02.2020. године у ставу III и IV изреке.

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

Образложење

Побијаном пресудом у ставу I изреке укинута је решење о извршењу Привредног суда у Новом Саду ИИв 24/2019 од 10.01.2019. године. Ставом II тужбени захтев је делимично усвојен па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 940.165,07 динара са законском затезном каматом почев од 31.12.2018. године па до исплате. Ставом III изреке за износ од 580.021,81 динар са законском затезном каматом почев од 31.12.2018. године па до исплате тужбени захтев је одбијен. Ставом IV изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 64.792,00 динара.

Благовременом жалбом тужилац побија наведену пресуду у ставу III и IV изреке из свих законом прописаних разлога са предлогом да другостепени суд побијану пресуду преиначи на начин што ће тужбени захтев тужиоца усвојити у целости, а тужиоцу досудити трошкове првостепеног поступка. Трошкове другостепеног поступка определио је и тражио.

Одговор на жалбу није поднет.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да жалба тужиоца није основана.

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.

Нема ни повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, на коју се неосновано жалбом тужиоца указује. Првостепена пресуда је јасна и садржи разлоге о битним чињеницама који су у складу са стањем у спису предмета.

У конкретном случају пресуда је донета у спору мале вредности сагласно члану 479. став 1. Закона о парничном поступку, жалбом се може побијати само због битних повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку и због погрешне примене материјалног права. Жалбени наводи тужиоца којима се указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање нису разматрани од стране другостепеног суда.

Предмет тужбеног захтева је новчано потраживање тужиоца на име цене за коришћење тужиоачевог пословног простора, који се налази у Новом Саду, Булевар ослобођења 102, за период од јануара 2016. године до закључно са месецом октобром 2017. године у износу од 1.520.177,88 динара са припадајућом законском затезном каматом.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда парничне странке су биле у пословном односу по основу Уговора о закупу пословног простора од дана 01.07.2011. године, и то тужилац као закуподавац и тужени као купац, којим је у члану 2.2 предвиђено да закуподавац даје а купац прихвата у закуп пословни простор бр. 211.32 укупне бруто – корисне површине 27.31 м<sup>2</sup>, који је изграђен и налази се у Новом Саду, Булевар ослобођења 102, као и да закуподавац задржава право на минимална одступања од наведене квадратуре. Одредбом члана 4.2 уговора предвиђено је да уговорена месечна закупнина износи 36,00 евра по м<sup>2</sup> пословног простора, што за површину величине 27,31 м<sup>2</sup> износи нето 983,16 евра у динарској противвредности рачунатој по средњем курсу НБС на дан испостављања рачуна. За период од 01.07.2011. године до 31.12.2011. године месечна закупнина износи 31,00 евра по метру квадратном, што за површину величине 27,31 м<sup>2</sup> износи нето 846,61 евра. Дана 01.04.2014. године парничне странке закључиле су Анекс бр. 1 уговора о закупу пословног простора, којим су споразумно измениле члан 4.1 уговора, на тај начин да ова одредба уговора о закупу за период од 01.04.2014. године до 31.12.2014. године гласи: „договорена месечна закупнина износи 26,00 евра по м<sup>2</sup> пословног простора, што за површину од 27,31 м<sup>2</sup> износи 710,06 евра у динарској противвредности рачунатој по средњем курсу НБС на дан издавања предрачуна“. Дана 30.12.2014. године тужилац је сачинио Анекс бр. 2 уговора о закупу пословног простора између парничних странака којим је опет измењен члан 4.1 уговора на тај начин да ова одредба уговора за период од 01.01.2015. године до 31.12.2015. године гласи: „договорена месечна закупнина износи 18,00 евра по м<sup>2</sup> пословног простора, што за површину од 27,31 м<sup>2</sup> износи 491,58 евра у динарској противвредности рачунатој по средњем курсу НБС на дан издавања предрачуна“.

Привредно друштво „CONFLUENCE RKB PROPERTY MENAGEMENT“ д.о.о. Београд упутило је 20.02.2015. године обавештење да је од стране компаније „MERCATOR – S“ д.о.о. Нови Сад ангажовано да у њихово име оперативно управља свим објектима у саставу компаније „MERCATOR – S“. Исто привредно друштво упутило је дана 22.02.2018. године законској заступници туженог е-маил којим је обавештава да је предлог комерцијалних услова будућих закупа, као и начин отплате дуга, прихваћен, те да ће припремити нови уговор о закупу и протокол о измирењу дуга. Даље наводи да се до износа од 2.000.000,00 динара дошло умањењем основне закупнине на 18,00 евра по м<sup>2</sup> за период од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године, а

по следећој калкулацији:  $18,00 \text{ евра по м}^2 \times 27,31 \text{ м}^2 \times 36 \text{ месеци} \times 119,00 = 2.105.928,72$  динара. Према аналитичкој картици туженог за период од 01.01.2016. године до 31.12.2016. године његово дуговање износи 1.22.520,00 динара док према аналитичкој картици за период од 01.01.2017. године до 31.12.2017. године дуговање износи 1.127.349,00 динара. Кориговањем рачуна испостављених за период од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године са ценом од 18,00 евра по метру квадратном, односно 491,58 евра месечно, укупан износ трошкова закупа по утуженим рачунима износи 940.165,07 динара.

Из налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке АА од 10.12.2019. године, првостепени суд утврђује да висина потраживања тужиоца према туженом може да се обрачуна у две варијанте, па по првој варијанти уколико суд сматра да је Анекс бр. 2 уговора о закупу пословног простора 2Н.32 потписан од стране закупца без потписа закуподавца „MERCATOR – S“ д.о.о. Нови Сад, уз преписку путем e-maila да се рачуни испостављени за период од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године коригују на тај начин што ће закупнина бити обрачуната по цени од 18,00 евра по м<sup>2</sup>, односно 491,58 евра месечно, ваљан, укупан износ трошкова закупа за период обухваћен вештачењем након прерачуна износи 940.165,07 динара, односно тужилац треба да изврши корекцију наведених рачуна односно да туженом испоставља одобрење на име више зарачунатих трошкова закупа на износ од 580.012,81 динар, на основу разлике између рачуна испостављених од стране тужиоца и износ закупа по основу анекса 2 наведеног уговора. Према другој варијанти уколико Анекс бр. 2 уговора о закупу потписан од стране закупца без потписа закуподавца уз преписку путем e-maila да су рачуни испостављени у периоду од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године коригују на тај начин што ће закупнина бити обрачуната по цени од 18,00 евра по м<sup>2</sup>, односно 491,58 евра месечно није правно ваљан, укупан износ трошкова закупа за период обухваћен вештачењем износи 1.520.177,88 динара.

Оценом изведених доказа првостепени суд закључује да је утужено потраживање на име коришћења пословног простора основано за износ од 940.165,07 динара, прихватајући тако прву варијатну налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке, да тужени није платио накнаду за коришћење предметне непокретности за период од јануара 2016. године до краја 2017. године. Одлучујући о преосталом износу обухваћеног тужбеним захтевом првостепени суд је закључио да је исти неоснован будући да је нашао да су се парничне странке након истека првобитног уговора о закупу, прихватањем понуде туженог од стране овлашћеног лица тужиоца, споразумеле о цени будуће закупнине, као и о дуговању за период од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године, тако да се цена закупнине кориговала и да сада износи 18,00 евра по м<sup>2</sup>.

На утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио материјално право када је тужбени захтев делимично усвојио, а делимично одбио. У конкретном случају, првостепени суд је утврдио да се тужени налазио у предметном пословном простору, да је престао са плаћањем закупнине, имајући у виду да је тужени учинио неспорним потраживање тужиоца по утуженим рачунима по цени од 18,00 евра по м<sup>2</sup>, односно за износ од 940.165,07 динара. Правилан је закључак првостепеног суда да су се парничне странке споразумеле о цени будуће закупнине, након истека првобитног закљученог уговора о закупу, као и о дуговању за период од 01.01.2015. до 31.12.2017. године на начин да је цена коригована по цени од 18,00 евра по м<sup>2</sup>. Наиме, из списка предмета произилази да је привредно друштво које је ангажовано од стране тужиоца за управљање објектима у саставу тужиоца дана 22.02.2018. године прихватило предлог законске заступнице туженог у погледу будућих закупа, као дуга по претходним закупима за период од 01.01.2015. до 31.12.2017. године за цену од 18,00 евра по м<sup>2</sup>. Правилан је закључак и првостепеног суда да како није законом прописана одређена

форма за закључење уговора о закупу, а како је привредно друштво „CONFLUENCE RKB PROPERTY MENAGEMENT“ d.o.o. Београд ангажовано да у име тужиоца оперативно управља свим објектима у његовом саставу, тако су парничне странке постигле дана 22.02.2018. године сагласност о цени закупа за наведени пословни простор у износу од 18,00евра по м2 за период од 01.01.2015. до 31.12.2017. године, односно да су се исте споразумеле о цени будуће закупнине као и о дуговању за претходни односно наведени период.

Нису од утицаја на правилност побијане одлуке жалбени наводи тужиоца којима указује да Анекс 2 никада није потписан од стране тужиоца будући да је садржину истог саставио сам тужилац, са чијом садржином се сагласио тужени, а и да су поред тога парничне странке путем e-mailа договориле да се рачуни испостављени за период од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године коригују на тај начин што ће закупнина бити обрачуната по цени од 18,00 евра по м2.

Неосновани су жалбени наводи тужиоца да је првостепени суд занемарио одредбу члана 99. став 1. Закона о облигационим односима у вези са чланом 69. став 1 Закона о облигационим односима те да непотписани нацрт Анекса бр. 2 представља правни посао предузет у потребној форми да измени уговор о закупу, имајући у виду да је заједничка намера уговорних страна била отплата дуга као и решавање комерцијалних услова будућих закупа, на који начин се од 22.02.2018. године путем и-мејла привредно друштво „CONFLUENCE RKB PROPERTY MENAGEMENT“ d.o.o. Београд ангажовано од стране компаније „MERCATOR – S“ и тужени као купац постигли договор о умањењу основне закупнине на износ од 18,00 евра по м2 за период од 01.01.2015. године до 31.12.2017. године. Дакле, заједничка намера уговорних страна била је измирење постојећег дуга, све у циљу уговарања комерцијалних услова будућих закупа.

Правилна је и одлука првостепеног суда о парничним трошковима донета на основу одредаба чланова 153., 154. и 163. Закона о парничном поступку.

Следом реченог, применом одредбе члана 390. Закона о парничном поступку побијана пресуда је потврђена.

Суд није досудио тужиоцу тражене трошкове другостепеног поступка обзиром да није успео у поступку по жалби, сагласно члану 165. Закона о парничном поступку.

ДД/КА/МС

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА**  
**Милица Милановић-Траиловић, с.р.**

**За тачност отправка**