



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12980/2025
09.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Небојша Авлијаш, адвокат из ..., против тужених ГО Стари Град, коју заступа Градско правобранилаштво ГО Стари Град, са седиштем у Београду и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5756/23 од 13.11.2024. године, у седници одржаној 09.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5756/23 од 13.11.2024. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5756/23 од 13.11.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 8634/17 од 06.09.2023. године, којом је одбијен тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцу на име накнаде корисних трошкова у мери у којој је повећана вредност пословног простора који се налази на ... спрату зграде у Улици ... број ... у ..., солидарно исплате 11.863.564,33 динара са законском затезном каматом од 16.07.1999. године до исплате; није дозвољено субјективно преиначење тужбе тражено поднеском од 08.02.2018. године; није дозвољено објективно преиначење тужбе учињено поднесцима од 08.02.2018, 01.02.2022. и 14.11.2022. године; обавезан тужилац да туженој ГО Стари Град накнади парничне трошкове од 369.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побјану пресуду у смислу члана 399. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09), који се примењује у смислу члана 506. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и члана 23. став 3. Закона о изменама и допунама Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 55/14) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности, нити повреда из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП на коју је наводима ревизије указано.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као закупац, у периоду од 1989. године са Културно-просветном заједницом, односно Предузећем „Пословни простор“ Општине Стари Град, као закуподавцима, закључивао уговоре о закупу на одређено време пословног простора у Београду, у Улици ... број .., укупне површине 317 м², ради обављања ... делатности. У складу са закљученим споразумима о пословној сарадњи од 22.11.1989. и 01.10.1991. године, тужилац је имао овлашћење да улаже средства у рестаурацију и адаптацију пословног простора и набавку опреме, али је изричито предвиђено да се ова средства имају сматрати бесповратним и да након истека закупа постају власништво закуподавца. У време закључивања наведених уговора тужена Република Србија је била власник пословног простора, а Општина Стари Град је имала право коришћења и преко својих органа је обезбеђивала и уређивала коришћење пословног простора. Постављеним захтевом тужилац тражи исплату вредности грађевинских радова које је извео у току трајања закупа у сврху обављања ... делатности. Због неплаћања закупнине тужиоцу је отказан уговор о закупу 29.07.1995. године .У току парнице правноснажном делимичном пресудом од 24.10.2006. године тужилац је обавезан да се са свим лицима и стварима исели из спорног пословног простора, а одбијен је захтев тужиоца да се утврди да је на основу улагања сувласник 70/100 идеалних делова ове непокретности.

Нижестепени судови одлуку о неоснованости захтева за исплату заснивају на одредбама чланова 581. – 585. Закона о облигационим односима, пошто је уговором о закупу изричито предвиђено да тужилац има право да изврши улагања у закупљени простор, али да се уложена средства након истека уговора неће вратити.

По становишту Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су одбили постављени тужбени захтев.

Из чињеничног утврђења несумњиво је да је правни основ посуда тужиоца на пословном простору био закључени уговор о закупу са трећим лицем, непарничарем, а не са туженима, титуларима стварних права на непокретности. Тужилац је, као закупац, са закуподавцем постигао сагласност о битним елементима уговора (члан 26. Закона о облигационим односима), па су права и обавезе тужиоца утврђени и ограничени садржином тог уговора. Одлучна чињеница у овој парници, на којој су засноване нижестепене пресуде, је да су се уговарачи сагласили да тужилац има право да у закупљени објекат изврши улагања у сврху обављања делатности, али је предвиђено изричито и да он нема право на повраћај вредности уложеног.

Стога, на спорни однос нема места примени одредбе члана 210. Закона о облигационим односима, како то ревидент сматра, пошто обавеза враћања стеченог без основа подразумева да не постоји правни основ преласка имовине једног лица на имовину другог лица.

У конкретном случају, тужилац је посед непокретности остварио по правном основу закупа. У закупуљеном простору је обављао регистровану угоститељску делатност, као купац је по свом нахођењу проценио врсту и висину улагања које ће извршити у сврху успешног обављања регистроване делатности, па супротно наводима ревизије, пошто је у конкретном случају тужилац приликом улагања знао да му се уложено неће вратити, у смислу начела аутономије воље (члан 10. ЗОО), савесности и поштења (члан 12. ЗОО) и забране злоупотребе права (члан 13. ЗОО) правичан однос узајамних давања (члан 15. ЗОО) није нарушен.

Из наведених разлога, на основу члана 405. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Весна Субић,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**