



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 19042/2024**  
**02.04.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ, са пребивалиштем у ..., Република ..., ВВ из ..., ГГ из ..., ДД из ... и ЂЂ из ..., чији је заједнички пуномоћник Ненад Босиљ, адвокат из ..., против тужених ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Ђорђевић, адвокат из ... и „Академија за пословну економију“ Чачак, чији је пуномоћник Стефан Жујковић, адвокат из ..., ради иселења и исплате, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4514/23 од 12.04.2024. године, у седници одржаној 02.04.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване ревизије тужених изјављене против потврђујућег дела пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4514/23 од 12.04.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године, ставом првим изреке, дозвољено је објективно преиначење тужбе. Ставом другим изреке, утврђено је да је раскинут – престао да важи уговор о закупу пословних просторија број 512/2307 од 25.12.1999. године са анексом. Ставом трећим изреке, тужени су обавезани да пословни простор који се налази на међуспрату стамбене пословне зграде саграђене на кат. парц. бр. .. КО Стари град, број објекта 1, евиденцијски број 3, број стамбеног дела 3/2, уписане корисне површине 80м<sup>2</sup> а који се у природи налазе на адреси ... број .. има укупно 142м<sup>2</sup>, предају тужиоцима слободан од свих лица и ствари у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде. Ставом четвртим изреке, тужени су солидарно обавезани да тужиоцима на име коришћења непокретности исплате укупан износ од 9.265.500,00 динара са законском затезном каматом и то на сваки појединачни месечни износ ближе означен као у том ставу изреке, почев од 05. у месецу до коначне исплате. Ставом петим изреке, тужени су солидарно обавезани да тужиоцима на име накнаде трошкова парничног поступка исплате износ од 715.664,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4514/23 од 12.04.2024. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена пресуда

Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године у ставу првом, другом, трећем, делу става четвртог изреке којим је тужена ЕЕ обавезана да тужиоцима исплати на име коришћења њихове непокретности укупан износ од 9.265.500,00 динара са законском затезном каматом на сваки месечни појединачни износ од дана доспелости до исплате и у ставу петом изреке у делу којим је тужена ЕЕ обавезана да на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцима износ од 715.664,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности одлуке до коначне исплате. Ставом другим изреке, укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 59/22 од 05.04.2023. године у делу става четвртог изреке којим је тужена „Академија за пословну економију“ Чачак обавезана да солидарно са туженом ЕЕ на име коришћења непокретности тужиоцима исплати укупан износ од 9.265.500,00 динара са законском затезном каматом на појединачне месечне износе од дана доспелости до исплате и у ставу петом изреке у делу којим је тужена „Академија за пословну економију“ Чачак обавезана да солидарно са туженом ЕЕ на име накнаде трошкова парничног поступка исплати тужиоцу износ од 715.664,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности одлуке до коначне исплате и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизије због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 10/23) и утврдио да су ревизије неосноване.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности, нити је учињена нека друга битна повреда поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 25.12.1999. године између Пословног простора Општине Стари град – Јавно предузеће за управљање и располагање пословним простором у својству закуподавца и овде тужене ЕЕ у својству закупца закључен је уговор о закупу на одређено време почев од 01.01.2000. до 31.10.2010. године. Предмет закупа је пословна просторија укупне површине 142м<sup>2</sup> на међуспрату стамбене зграде на адреси ... број .. у Београду. Уговорено је да се закупнина унапред плаћа месечно до 05. у месецу. Цена закупа је опредељена на 41,30 динара по м<sup>2</sup> односно 5.864,60 динара месечно. Уговорено је да ће купац пословну просторију користити искључиво за обављање делатности и то канцеларије. Чланом 8. уговорено је да закуп престаје истеком времена за које је закључен, а пре истека времена, између осталог, уколико престане да купац обавља делатност, не плати у целости закупнину за два месеца узастопно или три месеца у току календарске године. Чланом 14. уговора је предвиђено да од момента испуњења услова за престанак уговора, ако купац истог дана не преда просторију закуподавцу, дужан је да од тог момента плаћа петоструки износ закупнине из члана 5. и 7. Уговора. Уговором је било предвиђено да купац не може закупљени простор издати под закуп нити увести треће лице у посед без претходне сагласности закуподавца. Дана 12.09.2007. године уговорне стране су закључиле анекс наведеног уговора о закупу, којим су предвидели да ће купац користити пословну просторију за обављање делатности „образовање“, те да ће плаћати закупнину од 266,60 динара по м<sup>2</sup>. Тужена ЕЕ је наставила да користи

пословни простор и након истека времена за који је уговор био закључен, а који је тиме прерастао у уговор на неодређено време. У поступку пред Агенцијом за реституцију, делимичним решењем те Агенције број 46-000043/13 од 10.03.2021. године, које је постало правноснажно и извршно дана 01.04.2021. године, спорни пословни простор уписане површине 80м<sup>2</sup> враћен је законским наследницима више власника, овде тужиоцима, те су тужиоци након тога уписани као власници на спорном простору у листу непокретности број .. КО Стари град. У току поступка пред Агенцијом за реституцију утврђено је да је објекат старијег датума изградње и да од времена настанка није мењао спољне тј. висинске габарите. Извршеним увиђајем на лицу места од стране суда утврђено је да на том простору на међуспрату стоји натпис „Академија за пословну економију“ и да тај пословни простор има површину 142м<sup>2</sup> и да је и даље у поседу тог простора ЕЕ. Након правноснажности решења Агенције за реституцију, Град Београд – Секретаријат за имовинскоправне послове обавестио је тужену ЕЕ да је тужиоцима враћена имовина и утврђено право својине на одузетој имовини у Улици ... број ..., те је позвана да се јави једном од тужилаца ЂЂ у циљу регулисања будућег закупног односа. Тужиоци су покушали дописом да обавесте тужену ЕЕ, али безуспешно, па су контактирали тужену преко секретарице тужене „Академија за пословну економију“, након чега су се адвокати тужене ЕЕ састали са адвокатом тужилаца пре подношења тужбе у циљу регулисања међусобних односа.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је закључио да спорни простор има фактички површину од 142м<sup>2</sup>, иако је у земљишним књигама уписана површина од 80м<sup>2</sup>. Решењем Агенције за реституцију број 46-000043/2013 од 10.03.2021. године, које решење је постало правноснажно 01.04.2021. године, спорни пословни простор је враћен законским наследницима ранијег власника, овде тужиоцима. Према Уговору о закупу од 25.12.1999. године, била је уговорена висина закупнине, али је Одлуком Скупштине града Београда („Службени лист“, број 114/16) прописано да се пословни простор који се издаје у закуп плаћа 725,00 динара по м<sup>2</sup>. Спорни простор има 142м<sup>2</sup>, што са том ценом произлази да је месечни износ закупнине 102.950,00 динара. Тужена ЕЕ није плаћала закупнину, али како је чланом 14. Уговора о закупу предвиђено да у случају неплаћања закупнине, купац је дужан да плати петоструки износ закупнине, то даје износ од 514.750,00 динара. Из тога произлази да је укупан износ закупнине који би требао да се плати за утужени период 9.265.500,00 динара, са законском затезном каматом на појединачне месечне износе и то почев од 05. у месецу до исплате, а за период од априла 2021. до септембра 2022. године. Ово из разлога што је чланом 28. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано да се пословни објекти и пословне просторије враћају бившем власнику у својину и државину, изузев ако су уложени у капитал подржављеног предузећа ради стицања удела, односно акција. Ставом 2. је прописано да ако су предметни објекти дати у закуп било које врсте али сродан однос враћају се бившем власнику у својину у складу са овим законом, а по истеку три године од дана извршности решења о враћању имовине и у државину, ако се бивши власник и купац друкчије не споразумеју, те да у периоду стицања својине до ступања у посед бившег власника купац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником. Тужена ЕЕ је од стране Града Београда била обавештена и о промењеној цени закупнине и о чињеници да су нова лица постали власници спорног пословног простора. Закључено је да је предметни уговор раскинут у смислу члана 584. Закона о облигационим односима и да на страни тужене „Академија за пословну економију“ постоји пасивна легитимација јер је иста користила спорни простор који је узела у подзакуп од тужене ЕЕ, па су стога исти солидарно дужни да плате тражени износ закупнине. С обзиром да

су тужиоци постали власници спорне непокретности, то је усвојен захтев и за иселење тужених из назначеног простора, са обавезом да тужиоцима предају слободан простор од лица и ствари.

Другостепени суд закључује да је правилно од стране првостепеног суда одлучено у погледу предаје у државину простора и обавезе тужене ЕЕ на плаћање траженог износа закупнине, па је пресуду у том делу потврдио, као и одлуку о трошковима поступка, али је укинуо првостепену пресуду у односу на тужену „Академија за пословну економију“ везано за плаћање износа на име неплаћене закупнине, из разлога што тужена „Академија за пословну економију“ није закључила уговор за закуп спорног простора од 25.12.1999. године, нити је уговор закључен са садашњим власницима па је нејасно како је првостепени суд закључио да и друготужена треба да исплати петоструки износ закупнине, с обзиром да иста по уговору о закупу није била уговорна страна. Стога је првостепену пресуду у том делу укинуо и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

По оцени Врховног суда, одлука другостепеног суда је у потврђујућем делу заснована на правилној примени материјалног права.

Правилно је закључено да је уговор о закупу пословног простора од 25.12.1999. године престао да важи. Рок закупа је истекао, тужени су као купац и подкупац користили предметни простор и сходно члану 37. став 1. Закона о основама својинскоправних односа су дужни да га предају тужиоцима којима је право својине признато сходно члану 28. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 108/13) прописано је да „пословни објекти и пословне просторије из става 1. овог члана, дате у закуп било које врсте или сродан однос враћају се бившем власнику у својину у складу са овим законом, а по истеку три године од дана извршности решења о враћању имовине и у државину, ако се бивши власник и купац другачије не споразумеју. У периоду од стицања својине до ступања у посед бившег власника, купац ступа у правни однос са њим по уговору који је закључио са претходним власником“. Сходно томе тужиоци су ушли у правни режим закупа који је тужена ЕЕ закључила са Општином Стари Град. Тужена није поштовала уговорне одредбе уговора о закупу о редовном плаћању закупнине, па је стога правилно примењена одредба члана 14. уговора о плаћању петоструког износа закупнине. Стога се наводи ревизије тужених не могу прихватити као основани.

На основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић