



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2114/2025
04.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Мирјана Рајић Илић, адвокат из ..., против туженог „Привредног друштва Алфа група д.о.о.“ из Београда, чији је пуномоћник Драгослав Алексић, адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1227/23 од 13.11.2024. године, у седници одржаној 04.02.2026. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1227/23 од 13.11.2024. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2809/20 од 24.05.2022. године, исправљеном решењем од 23.11.2022. године и допуњеној пресудом од 31.05.2024. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе, као у поднеску тужиоца од 27.01.2022. године. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је обавезан тужени да тужиоцу на име стицања без основа исплати за период од јула 2015. године закључно са новембром 2015. године појединачне месечне износе у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, са каматом од доспелости до исплате, како је то ближе означено у том ставу изреке. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиоцу на име стицања без основа исплати укупан износ од 37.800 евра са законском затезном каматом на месечне износе од доспелости до исплате, како је то ближе означено у том ставу изреке, као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 323.630,00 динара са законском затезном каматом од извршности па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1227/23 од 13.11.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 2809/20 од 24.05.2022. године, исправљена решењем истог суда П 2809/20 од 23.11.2022. године и допуњена пресудом П 2809/20 од 31.05.2024.

године у ставу трећем и четвртном изреке. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 230. став 1. и 231. став 3. ЗПП, с обзиром да је другостепени суд узимајући у обзир доказане чињенице, применом правила о терету доказивања донео одлуку о постављеном тужбеном захтеву.

Према утврђеном чињеничном стању, компанија „ББ“ из ... је са тужиоцем закључила Уговор о закупу Ов .../... од 06.06.2007. године којим је тужиоцу дала у закуп пословни простор површине 220м² (поред осталог) у ..., у улици ... број ..., на период од 8 година почев од дана предаје пословног простора, за који купац неће плаћати закупнину јер је уговор закључен ради пребијања потраживања тужиоца према предузећу „Треска Мебел“ у износу од 25.000 евра и 10.000 долара, које је пребијено са целокупним закупом од 8 година. Одредбом члана 2. став 3. уговора о закупу уговорено је да се уговор може продужити истеком рока на који је закључен закључивањем анекса уговора. Након тога тужилац је предао у закуп предметни пословни простор правном претходнику туженог предузећа „Стефан“ на период од 5 година почев од 01.11.2010. године са уговореном месечном закупнином од 900 евра и престанком уговора о закупу са датумом 30.10.2015. године. Иако је тужилац раскинуо уговор јануара 2013. године, тужени је наставио да користи предметни пословни простор а тужиоцу није плаћао закупнину. Правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 2812/18 од 09.04.2019. године тужени је обавезан да тужиоцу плати закупнину за период од јануара 2013. године закључно са јуном 2015. године.

Првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев, и обавезао туженог да тужиоцу плати закупнину за период од јула 2015. године, закључно са новембром 2015. године, а одбио тужбени захтев за период почев од децембра 2015. године до маја 2019. године са образложењем да је уговор о закупу тужиоца за пословни простор који је предмет спора истекао 06.06.2015. године, а за продужење закљученог уговора о закупу била је неопходна сагласност власника спорног простора, односно привредног друштва са којим је тужилац закључио уговор о закупу 06.04.2007. године, а како анекс уговора о продужењу закупа није закључен, то тужиоцу не припада право на накнаду на име закупа за пословни простор након 30.11.2015. године, до када је уговорено (чланом 10. уговора о закупу од 29.10.2010. године) да правни претходник туженог користи пословни простор.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду са образложењем да нема места примени члана 210. став 1. Закона о облигационим односима, на којима је заснован тужбени захтев, а ни одредбе члана 596. став 1. Закона о облигационим односима, с обзиром да није дошло до прећутног продужавања уговора о закупу

између тужиоца и трећег лица, јер је уговором од 06.06.2007. године било изричито предвиђено да је за продужење закљученог уговора о закупу за издати пословни простор потребно закључење анекса уговора који није закључен.

По налажењу Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право, супротно наводима у ревизији.

Одредбом члана 586. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да уколико није друкчије уговорено, купац може закупљену ствар дати у закуп другоме (подзакуп) или му је по ком другом основу предати на употребу, али само ако се тиме не наноси штета куподавцу. Одредбом члана 595. став 1. истог закона, прописано је да уговор о закупу закључен за одређено време престаје самим протеклом времена за које је закључен, а одредбом члана 596. став 1. кад по протеклу времена за које је уговор о закупу био закључен, купац продужи да употребљава ствар, а куподавац се томе не противи, сматра се да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни.

Уговором између тужиоца и трећег лица од 06.06.2007. године изричито је предвиђено да је за продужење закљученог уговора о закупу за издати пословни простор било потребно закључење анекса, који није закључен, а тужилац на коме је терет доказивања у смислу члана 231. ЗПП није доставио било какве доказе на основу којих би се могло поуздано утврдити да је након новембра 2015. године имао било какво право располагања у односу на спорни пословни простор, како су то правилно закључили нижестепени судови.

Позивање тужиоца у ревизији да има право на тражену закупнину на основу одредбе члана 210. и 219. Закона о облигационим односима није основано.

Чланом 210. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да кад је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће - да накнади вредност постигнутих вредности. Чланом 219. истог закона, кад је неко туђу ствар употребио у своју корист, ималац може захтевати, независно од права на накнаду штете, или у одсуству ове, да му овај накнади корист коју је имао од употребе.

У конкретном случају, активну легитимацију за подношење тужбе за накнаду за коришћење туђе ствари има лице на чији рачун је употребљена ствар која се квалификује као туђа, али не мора бити власник ствари, већ може бити и купац или корисник ствари по неком другом правном основу. Ималац непокретности који има право употребе (коришћења) без обзира да ли је власник, има право да од лица које је непокретност употребило у своју корист без правног основа захтева накнаду користи коју је ту лице имало од употребе. Тужилац се по налажењу Врховног суда, не може сматрати имаоцем пословног простора који је предмет спора, односно нема право употребе (коришћења) овог пословног простора, с обзиром да му је уговор о закупу који је закључио са власником 06.06.2007. године истекао, анекс уговора није закључен а није доставио било какве доказе на основу којих би се могло поуздано утврдити да је након новембра 2015. године имао право коришћења у односу на спорни пословни простор. Због тога нема право да захтева накнаду користи од употребе ствари од стране тужене, супротно наводима у ревизији.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранка Дражић, с.р.**

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