



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
Рев 445/2019  
02.07.2020. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Марине Милановић и Добриле Страјина, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Младен Симић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Дарко Благојевић, адвокат из ..., ради раскида уговора и предаје непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5664/18 од 29.08.2018. године, у седници одржаној 02.07.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5664/18 од 29.08.2018. године у другом, трећем и четвртном ставу изреке и предмет враћа истом суду на поновно одлучивање у укинутом делу.

**Образложење**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 2148/17 од 23.02.2018. године, у првом ставу изреке, усвојен је тужбени захтев и раскинут непотписани уговор о закупу закључен 01.01.2013. године између тужиоца и туженог, а тужени обавезан да тужиоцу преда, ослобођен од лица и ствари, пословни простор који се састоји из стана број ..., површине 24 квадратна метра, уписаног као посебан део зграде број .. изграђене на катастарској парцели број .. уписаној у лист непокретности број .. КО ..., уз који је дограђен пословни простор на катастарским парцелама број .. и .., укупне површине 220 квадратних метара. У другом ставу изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 368.100,00 динара. У трећем ставу изреке, одбијен је захтев тужиоца за ослобађање од плаћања судских такси у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5664/18 од 29.08.2018. године, у првом ставу изреке, потврђена је првостепена пресуда у делу првог става изреке којим је раскинут непотписан уговор о закупу закључен између тужиоца и туженог 01.01.2013. године и у том делу је жалба туженог одбијена као неоснована. У другом ставу изреке, преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу првог става изреке тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се

тужени обавезе да му преда, ослобођен од лица и ствари, пословни простор који се састоји из стана број .., површине 24 квадратна метра, уписаног као посебан део зграде број .. изграђене на катастарској парцели број .. уписаној у лист непокретности број .. КО ..., уз који је дограђен пословни простор на катастарским парцелама број .. и .., укупне површине 220 квадратних метара. У трећем ставу изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у другом ставу изреке првостепене пресуде тако да свака странка сноси своје трошкове поступка. У четвртом ставу изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 22.250,00 динара.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужилац је изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку, па је нашао да је ревизија основана.

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

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, тужилац је овереним уговором о купопродаји купио од ВВ из ... стан број .. површине 24 квадратна метра у стамбеној згради у улици ... број .. постојећој на кп.бр. .. КО ..., која је потом изгорела у пожару, тако да стан који је тужилац купио на терену не постоји. Иако објекат на терену на катастарској парцели број .. више не постоји, у листу непокретности број .. КО ... и даље је уписана стамбена зграда за колективно становање корисника Општина ... . Дана 09.09.2009. године је надлежна грађевинска инспекција извршила инспекцијски преглед и сачинила записник, пошто је на делу катастарске парцеле број .., која је власништво Републике Србије а на којој је носилац права коришћења Министарство одбране, тужилац без дозволе надлежних органа монтирао на бетонској плочи челичну конструкцију димензија 15 x 6,6 метара у основи на којој су били завршени монтажни грађевински радови. Према тужиочевој изјави датој инспектору, метална конструкција је постављена на темељима стана број .., а тужилац је извео радове на санацији старог објекта приближно истих димензија који је изгорео у пожару, а за овај објекат је предао захтев за легализацију. Међутим, даље је утврђено да је тужиочев захтев за легализацију одбачен, зато што тужилац није доставио доказ о решеним имовинско-правним односима за објекат који је предмет легализације, првенствено зато што је Министарство одбране приговорило да је оно носилац права коришћења на катастарским парцелама на којима се налази постављена метална конструкција.

На основу усменог договора и непотписаног уговора од 01.01.2013. године о закупу наведене металне конструкције, тужени је тужиоцу од априла 2013. године па закључно са 2014. годином плаћао закупнину на име коришћења металне конструкције у износу од по 700 евра месечно. Ова конструкција је средствима туженог адаптирана у аутоперионицу и кафић у који су, према исказу тужиоца, уложена средства туженог у износу од 20.000 евра и, према исказу туженог, у износу од 50.000 до 60.000 евра. Тужени је престао са плаћањем закупнине када је сазнао да тужилац не може да

легализује наведени објекат пошто је подигнут на земљишту које је у власништву Министарства одбране.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев за раскид уговора о закупу и предају објекта, позививајући се на одредбе члана 567, 583, 584. и 585. Закона о облигационим односима, зато што је тужилац власник стана број .., површине 24 квадратна метра који се налази на кп.бр. .. КО ... односно без обзира што стан на лицу места не постоји, на темељима истог стана је тужилац поставио металну конструкцију која, поред наведене катастарске парцеле, захвата и катастарске парцеле .. и .. на којима је носилац права коришћења Министарство одбране. Такође је првостепени суд имао у виду да су се, мада без закљученог писменог уговора о закупу, странке договориле да тужилац као закуподавац, туженом као закупопримцу, преда у посед недовршене објекте укупне површине 220 квадратних метара на парцелама број .., .. и .., те да су се договориле да тужени плаћа тужиоцу закупнину од 700 евра месечно, да је тужени закупнину плаћао редовно, али да је престао то да чини. Стога је првостепени суд закључио да постоји основ за раскид уговора, пошто је тужени престао да извршава уговор о закупу, а с обзиром да је тужени и даље у државини објекта који је предмет закупа, првостепени суд је, у смислу одредбе члана 37. Закона о основама својинскоправних односа, туженог обавезао и да тужиоцу преда закупљени простор. При том је првостепени суд ценио наводе туженог да је он - тужени саградио објекат, те да тужилац не може потраживати предају тог објекта, али пошто тужени није предложио доказе о истинитости својих навода, првостепени суд је у смислу одредбе члана 231. ЗПП усвојио и тужбени захтев за предају објекта.

Побијаном пресудом преиначена је првостепена пресуда у делу којим је усвојен тужбени захтев за предају објекта, тако што је у овом делу одбијен, па Врховни касациони суд налази да се ревизијом тужиоца основано указује на битну повреду одредаба парничног поступка учињену пред другостепеним судом из члана 374. став 1. у вези са чланом 383. став 3. ЗПП.

Наиме, другостепени суд је закључио да је првостепени суд потпуно и правилно утврдио чињенично стање, али да је извео погрешан чињенични закључак и погрешно применио материјално право када је обавезао туженог да тужиоцу преда у државину пословни простор који се састоји из стана број .., површине 24 квадратна метра који је уписан као посебан део зграде број .. изграђене на катастарској парцели .. уписаној у лист непокретности .. КО ... . Према закључку другостепеног суда, независно од чињенице да је купац по престанку уговора о закупу дужан да закупљену ствар врати закуподавцу у смислу одредаба члана 585. Закона о облигационим односима и сходном применом одредаба члана 132. став 1. истог закона, из записника грађевинског инспектора о извршеном инспекцијском надзору од 09.09.2009. године произилази да на дан извршене контроле, а самим тим и на дан закључења уговора о закупу од 01.01.2013. године, стан површине 24 квадратна метра, саграђен на парцели број .. чију предају тужилац тражи није постојао, већ је тај стан изгорео у пожару. Полазећи од изјаве тужиоца датој грађевинском инспектору да је поставио металну конструкцију на темељима истог стана, с тим што је метална конструкција површине 220 квадратних метара, а стан површине 24 квадратна метра, а с обзиром на очигледну несагласност између површине раније срушене собе – стана и новопостављене металне конструкције и имајући у виду чињеницу да је наведена конструкција постављена на катастарским парцелама на којима се није налазио тужиочев стан, другостепени суд закључује да

тужилац туженом никада и није предао тада већ непостојећи стан површине 24 квадратна метра. Стога тужилац од туженог као закупца не може потраживати предају ствари, односно тужени не може имати обавезу да ствар коју није закупио и која му није предата у посед ради коришћења по основу закупа, врати тужиоцу, по основу раскида уговора о закупу, па је другостепени суд преиначио првостепену одлуку у том делу и одбио тужбени захтев за предају непокретности.

Међутим, другостепени суд је без отварања расправе своју одлуку засновао на чињеницама којих нема у првостепеној пресуди и на другачијој оцени доказа. На овај начин другостепени суд је променио утврђено чињенично стање, на шта се основано указује у ревизији као и на друге пропусте тог суда који се тичу промене чињеничног стања без одржавања расправе и понављања изведених доказа.

Имајући у виду изнето, односно да је другостепени суд починио битну повреду парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. став 3. ЗПП, јер је без одржане расправе утврдио другачије чињенично стање од оног које је утврдио првостепени суд, у погледу тога шта је предмет закупа, а од чега зависи и правилна примена одредаба 585. Закона о облигационим односима, Врховни касациони суд је на основу члана 415. став 1. ЗПП, побијану одлуку укинуо у другом, трећем и четвртном ставу изреке и предмет вратио истом суду на поновно одлучивање.

У поновном поступку, другостепени суд ће донети нову одлуку о жалби туженог, имајући у виду примедбе из овог решења.

**Председник већа-судија  
Слађана Накић Момировић**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић