



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4330/2018
02.07.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије-Министарства одбране-Војнограђевинског центра „Београд“, коју заступа Војно правобранилаштво из Београда, против туженог АА из ..., кога заступа Милија Станковић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2710/17 од 27.09.2017. године, у седници већа одржаној дана 02.07.2020. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2710/17 од 27.09.2017. године у усвајућем делу става првог изреке, ставу другом, трећем и четвртом изреке и у наведеном делу предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 40266/13 од 29.09.2016. године, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу на име дуга исплати 815.995,65 динара са законском затезном каматом почев од 24.08.2009. године, па до коначне исплате. Истом пресудом је обавезан тужилац да туженоме исплати на име трошкова парничног поступка 243.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2710/17 од 27.09.2017. године у ставу првом преиначена је првостепена пресуда и обавезан тужени да тужиоцу исплати на име дуга 815.995,65 динара са законском затезном каматом почев од 12.02.2016. године па до исплате, док је у погледу захтева за исплату законске затезне камате на досуђени износ почев од 24.08.2009. године до 11.02.2016. године жалба тужиоца одбијена и у том делу потврђена првостепена пресуда. У ставу другом изреке преиначена је првостепена пресуда и одбијен захтев туженог за накнаду трошкова парничног поступка у износу од 243.000,00 динара. У ставу трећем изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 168.185,00 динара и трошкове другостепеног поступка у износу од 35.250,00 динара и ставом четвртим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужени због погрешне примене материјалног права на основу члана 404. Закона о парничном поступку.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11...) који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона и налази да је ревизија дозвољена као редовна и да је основана.

Према чињеничном стању утврђеном на расправи пред другостепеним судом између тужиоца као закупадавца и туженог као закупца закључен је 17.11.1998. године уговор о закупу пословног простора-локала број ..., површине 14,97 м², који се налази у згради број ... у улици ... на Уговор је закључен на одређено време до 16.11.1999. године уз месечну закупнину од 654,20 динара. Тужени је платио закупнину за 6 месеци. По предлогу туженог од 05.04.2001. године, дана 05.06.2001. године између странака је закључен Анекс наведеног уговора о закупу са продужењем рока закупа до 16.11.2001. године. Према члану 12. Уговора о закупу уколико по истеку уговореног рока или отказног рока купац не преда пословни простор, све обавезе закупца по основу уговора остају на снази до дана фактичког пријема пословног објекта од стране закупадавца. Тужени је био у поседу локала до 14.04.2010. године. Закупнину није плаћао. Опоменом пред отказ уговора од 23.02.2007. године који је тужени примио 28.02.2007. године тужени је позван на исплату неплаћених закупнина са припадајућом каматом до 31.12.2006. године. Тужилац је дао отказ уговора 20.07.2007. године, а дописом од 01.08.2008. године позвао је туженог да изврши примопредају локала 13.08.2008. године. Претходно је службеник тужиоца позвао туженог да врати кључ пословног простора при чему је тужени обећао да ће извршити предају локала и иселити своје ствари о чему је белешка сачињена 01.04.2008. године. Вештачењем је утврђено да висина неплаћених закупнина за период од 01.01.2005. године до 10.04.2010. године када је тужилац ушао у посед локала износи 815.995,65 динара.

Налазећи да је тужени био у државини локала без накнаде, да уговор о закупу није престао истеком уговореног рока, већ остао на снази до фактичког пријема непокретности од стране закупадавца и да дуг туженог није застарео, јер се примењује општи рок застарелости из члана 371. Закона о облигационим односима, другостепени суд је обавезао туженог на исплату закупнине у висини утврђеној вештачењем са каматом од дана вештачења до исплате.

По оцени Врховног касационог суда побијана одлука је заснована на погрешној примени материјалног права због чега чињенично стање није у потпуности утврђено.

Правилна је оцена другостепеног суда да постоји обавеза туженог на накнаду за коришћење локала без обзира да ли је исти користио за обављање делатности или не, будући да је утврђено да је тужени био у поседу локала, да је имао кључ и своје ствари у пословном простору до 10.04.2010. године. Евентуалне сметње станара у коришћењу локала, јер је зграда претендовала на ову непокретност на шта је указивао тужени у парници нису од значаја, јер је у случају фактичког или правног узнемиравања у поседу закупљене непокретности тужени у смислу члана 578. и 580. Закона о облигационим односима имао право на раскид уговора о закупу, снижење закупнине

или накнаду штете, при чему тужени није доказао да је узнемираван у поседу, да је обавестио о томе тужиоца као закуподавца, нити је користио наведена правна средства. Међутим, оцена другостепеног суда да се досуђује неисплаћена закупнина, јер је уговор о закупу био на снази да фактичког пријема пословног простора 10.04.2010. године је у супротности са висином досуђеног износа, обзиром да побијаном одлуком није досуђена неисплаћена закупнина према уговору о закупу (члан 2. став 1. и 3. уговора у износу од 654,20 динара односно после шест месеци усклађена сразмерно расту цена на мало), већ тржишна закупнина за тражени период, коју је вештак одредио према ценама закупа локала и станова из огласне штампе, што упућује на накнаду штете као правни основ обавезе при чему законски услови за накнаду штете нису утврђени. Са изнетих разлога правни основ досуђеног дуга је остао споран, као и правилност оцене приговора застарелости, а тиме и висина дуга, јер су рокови застарелости за потраживање закупнине прописани чланом 375. Закона о облигационим односима и накнаду штете из члана 376. истог закона краћи од општег рока застарелости примењеног у овом случају. Стога је побијана одлука морала бити укинута.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити указане неправилности и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци решења на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић