



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2938/2019
08.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије – Министарство одбране, Војно грађевински центар Београд из Београда, коју заступа Војно правобранилаштво, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић, адвокат из ..., ради предаје у посед, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2392/17 од 30.08.2018. године, у седници одржаној 08.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2392/17 од 30.08.2018. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2392/17 од 30.08.2018. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Трећег основног суда у Београду П 4381/15 од 30.10.2016. године, а одбијен захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка. Том пресудом, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да му преда у посед стан - атеље број .. у Бул. ..., број .. у ..., ослобођен од свих лица и ствари.

Против наведене правноснажне пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

У уводу и изеци побијане пресуде погрешно је наведено да се ради о жалби туженог, што представља очигледну грешку у писању, која се може исправити на основу члана 362. ЗПП.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11, 55/14), који се у овом парничном поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена на основу новелираног члана 403. став 3. ЗПП, али да није основана. Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а наводи ревизије не садрже чињенице из којих би се могло закључити које су битне повреде учињене доношењем побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник двоипособног стана - атељеа бр. ..., у ... у Булевару ... бр. ..(раније Булевар ...) уписаног у ЛН бр. .. КО ..., као правни следбеник Државне заједнице Србија и Црна Гора – Савезно министарство за одбрану. Овај стан – атеље је туженом дат уговором о закупу закљученим 16.12.1968. године са Градским стамбеним предузећем Београд као закуподавцем. Затим је тужени као купац истог атељеа, закључио са закуподавцем Дирекцијом за управљање и газдовање војним стамбеним фондом 08.04.1975. године уговор о закупу на неодређено време, а ради обављања уметничке делатности. Последњим уговором о коришћењу овог атељеа од 01.01.1977. године који је тужени као купац закључио на неодређено време ради обављања уметничке делатности, са истом дирекцијом као закуподавцем, уговорено је да отказни рок износи три месеца (члан 13) и да закуп може престати у случају преласка корисника у други гарнизон, односно друго место, искључењем из чланства струковне организације – удружења, због ненаменског коришћења просторија дуже од шест месеци, због неплаћања закупа дуже од три месеца (члан 14). Тужени је као предлагач против тадашње Државне заједнице СЦГ – Министарства одбране – Војнограђевинске дирекције Београд, као противника предлагача, подносио предлог за доношење решења које замењује уговор о откупу предметног атељеа у предмету Четвртог општинског суда у Београду Р1 233/05, који је правнооснажним решењем тога суда од 21.11.2005. године (потврђеним решењем Окружног суда у Београду Гж бр.10154/06 од 16.03.2007. године) одбијен јер нису испуњени услови из члана 16. Закона о становању. Тужилац није спорио да тужени уредно плаћа закупнину за атеље, већ је отказ уговора о закупу и предају у посед истог тражио из разлога његовог ненаменског коришћења, с обзиром да је почетком марта месеца 2009. године овај атеље био узурпиран од стране ББ са породицом, а што је и констатовано извештајима о извршеном обиласку атељеа од стране надлежне комисије тужиоца сачињених 02.03.2009. године и 04.09.2009. године. Овде тужени је због тог узурпирања поднео тужбу због сметања поседа у парничном поступку Четвртог општинског суда у Београду П 1186/09 у којем је решењем од 16.03.2009. године одређена привремена мера и наложено ББ да се са свим лицима и стварима исели из овог атељеа. Тужени је по основу наведеног решења поново уведен у посед атељеа. Обавештењем од 13.05.2010. године тужилац је позвао туженог да му се у одређеном року јави ради примопредаје овог атељеа, са напоменом да уколико то не учини у остављеном року, да ће против њега покренути судски поступак. Тужени није поступио по наведеном обавештењу тужиоца, због чега је покренуо овај парнични поступак. Утврђено је да је тужени АА академски сликар, који је све време од почетка закупа користио и користи наведени атеље управо ради обављања уметничке делатности - сликарства осим у време када је боравио у сликарским колонијама, када је наведено лице са породицом и упало у атеље.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови применили материјално право, закључујући да нема услова за раскид уговора о закупу јер није наступио разлог за раскид због ненаменског коришћења атељеа из којег је тужилац поставио свој тужбени захтев, обзиром на тачку 14. Упутства Савезног секретаријата за народну одбрану (ССНО) о поступању војних органа код давања на коришћење атељеа и других просторија намењених за уметничку делатност, које се примењивало почев од 01.01.1976. године, а чије одредбе су преузете и последњим уговором о коришћењу просторија намењених за уметничку делатност од 01.01.1977. године. Тачком 14. цитираног Упутства и истом тачком уговора, прописано је да право коришћења просторија намењених за уметничку делатност престаје: преласком корисника у други гарнизон, односно у друго место, искључењем из чланства струковне републичке организације – удружења, због ненаменског плаћања, због некоришћења просторија дужег од шест месеци, због неплаћања закупа дужег од три месеца, због неплаћања осталих трошкова везаних за коришћење просторија (заједничко светло, вода, смеће и др.) и у случају смрти корисника.

Другостепени суд је у побијаној пресуди прихватио изложену правну аргументацију првостепеног суда, додајући да је правилно одбијен тужбени захтев тужиоца јер нису испуњени услови за отказ у смислу одредби Упутства ССНО, али ни услови из чланова 581. ставови 1. и 2. и 582. Закона о облигационим односима (ЗОО) којима се регулише отказ уговора о закупу због употребе ствари противно уговору. Оценио је жалбене наводе тужиоца и нашао да је неприхватљиво његово становиште о томе да има право на предају у посед наведеног атељеа, с обзиром на то да је писменим обавештењем од 13.05.2010. године које има карактер отказа, испоштовао отказни рок прописан чланом 13. наведеног уговора о закупу.

Нису основани ревизијски наводи тужиоца којима понавља да се у конкретној ситуацији када тужени није купац на неодређено време у смислу одредби Закона о становању, могу применити једино одредбе Закона о облигационим односима (ЗОО) а не одредбе Упутства ССНО које нема законску снагу и то члана 597. ЗОО. Како је овом законском одредбом прописано да уговор о закупу чије трајање није одређено (као у конкретном случају) може престати отказом сваке од уговорних страна другој уз поштовање одређеног отказног рока, што је он испоштовао, па и без навођења разлога, сматра да је из тог разлога побијана пресуда заснована на погрешно примењеном материјалном праву.

Ово становиште се не може прихватити. Наиме, тачно је да тужени нема статус закупца стана на неодређено време на предметном стану – атељеу у смислу одредби Закона о становању, али то не значи да се на његов статус закупца који је стекао на основу више уговора о закупу закључиваних 1968, 1975. и последњег 1977. године на неодређено време, под условима прописаним цитираним Упутством, примењују одредбе ЗОО јер је напротив, чланом 568. ЗОО, прописано да се одредбе ове главе (уговора о закупу) неће примењивати на закупе одређене посебним прописима. По оцени овога суда, реч је о посебном *sui generis* уговору о закупу, закљученом под условима уређеним посебним прописом. Супсидијерној примени општих правила о уговору о закупу прописаних

одредбама ЗОО, било би места у ситуацији када тај закуп није у потпуности регулисан посебним прописима, као у конкретном случају.

Посебан пропис који је регулисао начин коришћења и располагања становима, гаражама и пословним простором у стамбеним зградама које користе савезни органи надлежни за послове одбране, био је у то време важећи Закон о интересној заједници за стамбену изградњу и управљање становима за потребе активних војних лица и грађанских лица у оружаним снагама СФРЈ („Сл. лист СФРЈ“, бр.36/75) којим је у члану 5. у вези члана 1. прописано да основе и мерила за утврђивање закупнине утврђује заједница становања ЈНА у сагласности са ССНО. Општим актом – цитираним упутством ССНО које се примењивало од 01.01.1976. године, у потпуности су уређени услови за закупне односе у вези коришћења атељеа и других просторија којима су располагали војни органи.

На основу изложеног донета је наведена пресуда на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић