



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8965/2023
19.12.2023. 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 тужиоца Града Зрењанина, кога заступа Правобранилаштво Града Зрењанина, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Бранислав Томашев, адвокат из ..., ради исплате закупнине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2532/22 од 14.12.2022. године, у седници одржаној 19.12.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2532/22 од 14.12.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Зрењанину П 766/21 од 06.07.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му на основу неисплаћене закупнине исплати износ од 355.305,04 динара са законском затезном каматом од 20.11.2019. године до исплате, као и да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате у року од 15 дана, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженом трошкове парничног поступка од 76.983,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2532/22 од 14.12.2022. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Зрењанину П 766/21 од 06.07.2022. године и обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 355.305,04 динара са законском затезном каматом од 20.11.2019. године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 40.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 18.000,00 динара.

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

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) и утврдио да ревизија није 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. Није учињена ни битна повреда из члана 407. став 1. тачка 3. истог закона јер је у поступку одлучивања о жалби туженог изјављеној на првостепену пресуду, правилно применио одредбе члана 386. став 1. и члана 396. став 1. Закона о парничном поступку, испитујући првостепену пресуду у оном делу у коме се побија жалбом и оцењујући у образложењу пресуде битне жалбене наводе. Због евентуално учињених битних повреда одредаба парничног поступка из члана 231. став 1. ЗПП и члана 259. ЗПП ревизија се не може изјавити у смислу одредбе члана 407. став 1. тачка 3. ЗПП, па се у том делу ревизијом по оцени Врховног суда не доводи у сумњу законитост и правилност побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 15.05.2007. године правни претходник тужиоца Јавно стамбено предузеће „Зрењанин“ као закуподавац и SUR „Café Loft“ Зрењанин предузетника АА као закупца закључен је уговор о закупу пословног простора на одређено време у трајању од пет година са могућношћу обнављања истог. Предмет закупа је улични пословни простор у приземљу зграде укупне површине 127,39м² који се налази у првој пословној зони у Зрењанину у улици ... број .. . Чланом 2. став 2. уговора предвиђено је да закупца плаћа за коришћење пословног простора закупнину у месечном износу од 40.382,60 динара са посебно обрачунатим порезима на додату вредност. Ставом 5. уговорено је да ће до измене цене закупа доћи једино у случају измене одлуке СО Зрењанин о висини месечне закупнине за коришћење пословног простора корисника Општине Зрењанин, с тим што ће се у том износу додати припадајући износ ПДВ-а и то од момента када излицитирана цена закупа буде мања од оне која буде утврђена новом одлуком СО Зрењанин. SUR „Caffe Loft“ Зрењанин је наставио са коришћењем наведеног пословног простора и након истека уговора у закупу. Закуподавац се томе није противио. На тај начин је уговор продужен на неодређено време који је трајао све закључно са мартом 2017. године када је SUR „Caffe Loft“ Зрењанин брисан из регистра АПР. Тужилац потражује закупнину од новембра месеца 2016. године закључно са мартом 2017. године. У спорном периоду била је на снази Одлука о пословном простору од 30.09.2014. године („Службени лист Града Зрењанина“, број 31/14) и Одлука о изменама и допунама Одлуке о пословном простору од 02.10.2015. године („Службени лист Града Зрењанина“, број 24/15). У члану 48. став 1. Одлуке прописана је висина закупнине за предметни пословни простор у висини од 450,00 динара м² корисне површине. Даном ступања на снагу Одлуке о изменама назначене одлуке – чланом 58. било је прописано да ће се висина закупнине утврђена у складу са чланом 48. до закључно са чланом 54. Одлуке усклађивати се са средњим курсом НБС на дан настављања и стављања месечних фактура. Тужилац је испоставио фактуре туженом за спорни временски период. Дуг за новембар 2016. године износи 70.772,03 динара, за децембар 2016. године 70.928,90 динара, за јануар 2017. године 71.208,78 динара, за фебруар 2017. године 71.181,73 динара и за март 2017. године 71.213,60 динара. Произлази да је укупно дуговање туженог за овај период 355.305,04 динара. Све то је тужилац унео у фактуре и доставио туженом на исплату, али тужени тај износ није уплатио.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да тужилац није доказао висину потраживања. Тужени је оспорио назначену висину потраживања а тужени је био дужан да предложи извођење доказа финансијским вештачењем што није учинио. Терет доказивања тих чињеница био је на тужиоцу сходно члану 231. ЗПП.

Другостепени суд није прихватио овакву правну аргументацију првостепеног суда већ је преиначио првостепену одлуку и усвојио тужбени захтев тужиоца а из

следећих разлога. Наиме, другостепени суд је пошао од члана 58. Одлуке о усклађивању са вредношћу евра према средњем курсу Народне банке Србије на дан сачињавања фактура и сходно одредбама одлуке о цени закупнине за пословни простор какав је користио тужени у спорном периоду и простим математичким обрачуном утврдио да је месечна закупнина износила за новембар 2016. године 462,96 динара м², за децембар 2016. године 463,99 динара по м², за јануар 2017. године 465,82 динара м², за фебруар 2017. године 465,64 динара м² и за март 2017. године 465,85 динара м². Имајући у виду цену по м² за површину локала од 127,39м² произлази да када се на ове износе дода ПДВ од 20% да је висина потраживања тужиоца према туженом за спорни период у износима који су опредељени у захтеву. Сходно тим чињеницама и подацима о средњем курсу НБС за валуту евро, који су били јавно доступни, било је довољно да суд изведе чињенично-правни закључак о висини месечне закупнине за спорни временски период и утврди основаност потраживања тужиоца. Тужени, обрачун који је сачинио тужилац у погледу математичке тачности, није оспорио па је стога тужиоцу досуђен тражени износ као и камата сходно члану 277. ЗОО од дана када је поднета тужба у овом предмету.

По оцени Врховног суда, прихватљива је правна аргументација другостепеног суда да се на основу чињеница које постоје у списима предмета простим математичким прорачуном може утврдити и проверити висина потраживања тужиоца за спорни временски период. Висина закупнине је опредељена Одлуком о пословном простору Града Зрењанина и Одлуком о цени закупнине за пословни простор (члан 48. став 1. тачка 11. и члан 58. и члан 54) а подаци о средњем курсу Народне банке Србије за валуту евро су јавно доступни подаци па је све то било довољно да суд изведе правилан чињенични закључак о висини месечне закупнине за спорни временски период који тужилац потражује од туженог. У оваквом случају није било неопходно да се изврши вештачење од стране вештака економске струке с обзиром да су постојали сви подаци у погледу опредељене висине закупа и параметри на основу којих се може извршити обрачун и проверити тражена висина цене закупнине тужиоца у односу на туженог. У овом случају не ради се о неопходности посебног стручног знања које би било потребно да се изврши провера овакве математичке операције па су стога неосновани наводи из ревизије тужиоца да је у овом случају било неопходно извршити вештачење од стране вештака одређене специјалности ради утврђивања и провере висине траженог износа на име закупнине. У случајевима када суд располаже довољним знањем за провере таквих чињеница (а висину закупнине је определио тужилац прерачуном са позивом на одредбе важећих законских прописа и приказаног начина обрачуна цене закупнине) није потребно, сходно начелу економичности поступка, одређивати вештачења ради провере тих чињеница.

Имајући у виду напред изнето, Врховни суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић