



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20883/2023
13.03.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владисаве Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Томислав Станковић, адвокат из ..., против тужених ЗМРТ „Златиборац“ са седиштем у Убу, ББ бивше из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Радослав Тадић, адвокат из ..., ради иселења и исплате, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3323/22 од 17.05.2023. године, у седници одржаној дана 13.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог ВВ из ... изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3323/22 од 17.05.2023. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Убу П 2798/12 од 02.02.2016. године, ставом 1 изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени иселе са свим лицима и стварима из пословног простора - локала који се налази у ... у улици ... број .. у приземљу који гледа на ту улицу, а налази се на десној страни стамбено-пословног простора гледано из ове улице, укупне површине 37,67м², а који се састоји од: касапнице површине 19,40м², просторије за прераду меса површине 5,90м², компресорске станице површине 1,80м² и коморе површине 4,32м², предпростора површине 2,32м², просторије за умиривање површине 2,35м² и мокрог чвора површине 1,5м². Ставом 2 изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезу да му на име накнаде за коришћење пословног простора - локала солидарно исплате износ од 900.000,00 динара са каматом од дана пресуђења па до коначне исплате. Ставом 3 изреке, тужилац је обавезан да туженима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 328.350,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3323/22 од 17.05.2023. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Убу П бр. 2798/12 од 02.02.2016. године у ставу првом изреке у односу на туженог ВВ из ..., па се овај тужени обавезује да се са свим лицима и стварима исели из пословног простора - локала који се налази у улици ... број .. у приземљу који гледа на ту улицу, а налази се на десној страни стамбено-пословног простора гледано из ове улице, укупне површине 37,67м² и састоји се од касапнице површине 19,40м², просторије за прераду меса

површине 5,90м², компресорске станице површине 1,80м², коморе површине 4,32м², предпростора површине 2,32м², просторије за умивање површине 2,35м² и мокрог чвора површине 1,5м² у партиционом року. Ставом другим изреке, преиначена је наведена првостепена пресуда у ставу другом изреке тако што је тужени ВВ обавезан да тужиоцу на име накнаде за коришћење пословног простора - локала који се налази у ... у улици ... број ..., исплати износ од 900.000,00 динара са законском затезном каматом од 02.02.2016. године па до исплате, у партиционом року. Ставовима трећим и четвртим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке наведене првостепене пресуде, па је тужени ВВ обавезан да тужиоцу на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 286.600,00 динара, као и да му на име накнаде трошкова другостепеног поступка исплати износ од 112.616,96 динара, све у партиционом року.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ВВ је преко пуномоћника благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 55/14, ... 10/23) који се у овом парничном поступку примењује на основу члана 506. став 2. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. 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.

Према утврђеном чињеничном стању пред првостепеним и другостепеним судом, отац тужиоца сада покојни ГГ је као зајмопримац од туженог ВВ као зајмодавца на основу усменог уговора о зајму 1986. године позајмио новац за куповину куће у ... у улици ... број ..., коју је овај услед њене дотрајалости срушио и на том месту саградио нови објекат - пословни простор са два локала. Обзиром да тужиочев отац није имао да врати позајмљени новац туженом ВВ, споразумели су се током 1987. године да тужени користи један од та два локала који је предмет тужбеног захтева у коме би обављао своју месарску делатност без накнаде до свог пензионисања када треба да локал врати ГГ, а овај да њему дуг врати када буде имао новца. ГГ је преминуо 1994. године а након његове смрти његову целокупну имовину, па између осталог и спорни локал наследила је његова супруга ДД, тужиочева мајка. Она је 01.04.1997. године у својству закупадвца закључила са туженим ВВ као закупцем уговор о закупу предметног локала на неодређено време почев од тог дана а ради обављања месарске делатности овог туженог, с тим што је констатовано да је предметни локал у државини закупца од 04.12.1987. године. Чланом 3. уговора странке су се сагласиле да купац неће ни надаље плаћати закупнину за предметни пословни простор с обзиром на нерешене имовинске односе закупца и правног претходника закуподавца сада покојног ГГ, који ће то накнадно решити посебним уговором. ДД је 17.06.2004. године писмено отказала уговор о закупу туженом ВВ због неплаћања закупнине, наводећи да му је коришћењем пословног простора почев од 04.12.1987. године до тада исплаћен у целости дуг који је сада покојни ГГ имао према њему. Међутим и поред отказаног уговора о закупу тужени ВВ је наставио са коришћењем предметног пословног простора - локала. Он се пензионисао 2008. године али спорни локал није вратио ДД као његовој тадашњој власници, већ је у истом регистрована радња ЗМРТ

„Златиборац“ на његову ћерку сада покојну ББ која је све до своје смрти ...2019. године користила тај локал заједно са својим оцем који јој је помагао у послу. ДД је 15.09.2009. године као поклонодавац закључила уговор о поклону Ов. бр. 3954/09 којим је поклонила спорни локал свом сину - овде тужиоцу АА као поклонопримцу. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђена је површина спорног пословног простора - локала од 35,05м² и његова структура, а на основу налаза судског вештака економско-финансијске струке утврђена је висина закупнине за предметни локал за период од 15.09.2009. године када је тужилац постао његов власник па до дана давања тог налаза и мишљења 12.11.2017. године у износу од укупно 24.027.94 евра, односно 2.728.261,90 динара према курсу евра на дан давања налаза. Висина позајмице од које је вратио 5.000 ДЕМ и дуга сада покојног ГГ варира у распону износа од 23.000 ДЕМ до 37.000 ДЕМ према исказу туженог ВВ са рочишта одржаног пред другостепеним судом, с тим да је његова супруга ДД након његове смрти узела од њега још 2.000 ДЕМ ради плаћања пореза, тако да укупан дуг према њему износи 39.000 ДЕМ.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев за исељење туженог ВВ обзиром на чињеницу да му ни тужилац а ни његови правни претходници нису вратили новац који је позајмио његовом покојном оцу, тако да тужени предметни локал не користи без правног основа, већ напротив по основу учињеног зајма. Такође је закључио да будући да тужилац није истицао, нити доказао да је била уговорена забрана издавања предметног локала у подзакуп, да зато постоји основ за коришћење локала од стране првотуженог и друготужене, односно да је тужени ВВ могао да га изда у подзакуп на основу члана 586. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО). Следом тога је одбио и тужбени захтев за исплату тражене закупнине.

Другостепени суд је побијаном пресудом усвојио тужбени захтев тужиоца за исељење овог туженог из предметног локала, заузевши становиште да је он после отказа који му је дат 17.06.2004. године од стране тадашњег власника ДД, која га је притом обавестила да је кроз неплаћање закупнине у периоду од децембра 1987. године па до јуна 2004. године, дуг који је покојни ГГ имао према њему измирен у целости, наставивши да га користи након тога и након свог пензионисања 2008. године, од тада заједно са ћерком покојном ББ која је у њему обављала своју предузетничку делатност радње „Златиборац“, овај пословни простор - локал користио без правног основа, а противно вољи власника. Оценио је да је тако коришћење предметног локала од стране туженог ВВ противно члану 3. став 1. Закона о основама својинско-правним односима који регулише прерогативе права власника ствари, у конкретном случају тужиоца АА, да располаже предметном непокретношћу. Како је тужени након датог отказа наставио да користи предметни локал без правног основа, другостепени суд је закључио да тужиоцу као његовом власнику зато припада тражена заштита права власништва у смислу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа да захтева исељење туженог из истог, са свим лицима и стварима.

Такође је оценио да је тужени тиме што је наставио да користи предметни локал након свог пензионисања 2008. године тако што је неовлашћено и противно вољи власника у исти уселио своју ћерку ББ (у односу на коју је због смрти исте правноснажним решењем утврђен прекид поступка, као и у односу на њену предузетничку радњу „Златиборац“) таквим поступањем и издавањем у подзакуп нанео штету закуподавцу, следом чега је закључио да је тужени у обавези да тужиоцу на

основу члана 219. ЗОО накнади корист коју је имао од употребе ове туђе ствари у висини тржишне цене закупнине спорног простора, али у висини траженог износа од 900.000,00 динара (са припадајућом законском каматом) због везаности суда опредељеним тужбеним захтевом, без обзира на утврђену већу висину неисплаћене закупнине за наведени период. Доносећи одлуку у овој правној ствари другостепени суд је такође закључио да тужени ВВ током целог трајања поступка није истакао компензациони приговор, нити противтужбени захтев да би суд имао овлашћења да утврђује да ли је у конкретном случају дошло до измирења дуга сада покојног ГГ према њему јер би суд тиме поступио ван захтева парничних странака, утврђивањем висине закупнине почев од 1987. године од када тужени користи предметни локал без накнаде па до отказа датог 2004. године. Нарочито с обзиром на то да тужени није ни истицао да је договор између њега и покојног ГГ био да му дуг буде враћен кроз неплаћање закупнине.

Правилно је другостепени суд применио материјално право заузевши становиште да тужени ВВ предметни локал користи без правног основа након што му је закуп престао отказом на основу члана 597. став 1. ЗОО, а свакако након његовог одласка у пензију 2008. године као што су се то договорили учесници овог облигационог односа.

Тужени се у ревизији позива на приговор правила истовременог испуњења из члана 122. став 1. ЗОО који се може истаћи само код двостраних уговора код којих се узајамне обавезе рађају као израз сагласности њихових воља, истичући да има право да спорни локал држи без накнаде све док му остатак дуга не буде враћен. По налажењу Врховног суда, овај материјално-правни приговор не утиче на правилност побијане пресуде, пре свега с обзиром на правилан закључак другостепеног суда да није имао овлашћења да утврђује висину закупнине предметног локала за цео период будући да се тужени током поступка није користио својим процесним овлашћењима и није истакао компензациони приговор, нити противтужбени захтев, да би се о њима могло одлучивати. Нарочито када се има у виду да тужени није ни истицао да је са покојним ГГ постигао договор да му дуг буде враћен кроз неплаћање закупнине за предметни локал. Напротив, постигнутим договором, а касније и писменим уговором о закупу са тадашњим власником, било је предвиђено нешто друго, да му се зајам врати независно од коришћења предметног локала онда када буде имао новца, а зајам је реални једнострано обавезни уговор.

Преосталим наводима ревизије се напада утврђено чињенично стање као погрешно и непотпуно утврђено, али то не може бити ревизијски разлог на основу члана 407. став 2. ЗПП.

Из изложених разлога, Врховни суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци ове пресуде.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић

