



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 2703/05**  
**28.02.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Jasminke Stanojević, Vesne Popović, Mirjane Grubić i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužioca Stambena zgrada "AA", koju zastupaju AB i AV, protiv tuženog BB koga zastupa BV advokat, radi iseljenja, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž. 994/03 od 7. 5. 2003. godine, u sednici održanoj 28. 2. 2006. godine, doneo je

**R E Š E N J E**

UKIDA SE presuda Okružnog suda u Nišu Gž. 994/03 od 7. 5. 2003. godine i presude Opštinskog suda u Nišu P. 561/2000 od 26. 11. 2001. godine i P.boj 561/2000 od 24. 6. 2002. godine i predmet se vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje u ukinutom delu.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Opštinskog suda u Nišu P. 561/2000 od 26. 11. 2001. godine stavom prvim izreke, usvojen je tužbeni zahtev tužioca i tuženom je naloženo da se iseli iz zajedničkih prostorija bliže opisanih u ovom delu izreke. Stavom drugim izreke tuženi je obavezan da tužiocu na ime zakupnine i troškova za utrošenu električnu energiju, toplotnu energiju isplati dosuđene iznose sa zakonskom zateznom kamatom. Poslednjim stavom izreke tuženi je obavezan da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka. Dopunskom presudom P. 561/2000 od 24. 6. 2002. godine, isti sud je obavezao tuženog da isplati tužiocu na ime troškova parničnog postupka 45. 660,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Nišu Gž. 994/03 od 7. 5. 2003. godine žalbe tuženika su odbijene i obe prvostepene presude su potvrđene.

Protiv pravnosnažnih presuda donetih u drugom stepenu tuženi je blagovremeno izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu na osnovu člana 386. ranije važećeg ZPP-a koji se primenjuje na osnovu člana 491. stav 4. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" broj 125/04 od 22. 11. 2004. godine), Vrhovni sud je našao da je revizija osnovana.

U dosadašnjem postupku je utvrđeno da su parnične stranke zaključile ugovor o zakupu zajedničke prostorije i to tužilac kao zakupodavac, a tuženi kao zakupac. Prema ovom ugovoru, tuženi je trebalo da ovaj prostor bez plaćanja naknade na ime zakupa koristi određeni period, posle čega je bio u obavezi da plaća zakupninu. Rok predviđen ugovorom o zakupu (period od 7 godina), je istekao, tuženi nadalje nije plaćao naknadu za korišćenje zakupljenog prostora,

ni je za određeni period korišćenja ovog prostora platio troškove za utrošenu električnu i toplotnu energiju.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi su zaključili da je tužbeni zahtev tužioca osnovan, utvrđujući pobijanom presudom obavezu tuženog da se iz predmetnog prostora iseli uz obavezu plaćanja naknade za korišćenje ovog prostora kao i naknade za utrošenu električnu i toplotnu energiju, kako je to opredeljeno izrekom prvostepene presude.

Osnovano se revizijom tuženog ističe da nižestepeni sudovi zbog pogrešne primene materijalnog prava u dosadašnjem postupku nisu utvrdili sve relevantne činjenice za donošenje zakonite odluke u ovoj parnici.

Pravilan je zaključak nižestepenih sudova da aktivna legitimacija tužioca proizilazi iz ugovora o adaptaciji i zakupu odelenja u posebnoj zgradi - podstanici koji je kao zakupodavac zaključio 1.8.1991. godine tadašnji kućni savet kao izvršni organ stanara zgrade u ul. VV. Na isti način trebalo je utvrditi i pasivnu legitimaciju tuženog u ovoj parnici, s obzirom da se izvršenje obaveza koje proizlaze iz ugovora ili posledice neizvršenja ugovora, a koje su predmet tužbenog zahteva u ovoj parnici, mogle utvrditi samo u odnosu na zakupca sa kojim je zaključen ovaj ugovor. Zaključak o postojanju pasivne legitimacije na strani tuženog sudovi su zasnovali na činjenici da je pomenuti ugovor o zakupu potpisao direktor i osnivač Preduzeća "GG" ne utvrđujući pri tom činjenicu kome su tim ugovorom opisane prostorije date u zakup, odnosno, koje je zakupac ovih prostorija. Ukoliko je po zaključenom ugovoru zakupac ovih prostorija navedeno preduzeće, koje egzistira u pravnom životu, ono odgovara za sve obaveze koje proizilaze iz pomenutog ugovora o zakupu.

Osim toga, osnovano se u reviziji tuženog ističe da njegov prigovor zastarelosti potraživanja koja su predmet tužbenog zahteva tužioca nije ocenjen, te da je u vezi sa tim trebalo utvrditi i pravni osnov zahteva tužioca za isplatu naknade za utrošenu električnu i toplotnu energiju. Ukoliko je tužilac bio obveznik plaćanja ove naknade preduzećima koja su pružila ovu vrstu usluga, trebalo je utvrditi da li je tu naknadu tužilac i platio, da bi je

mogao potraživati od zakupca, naravno pod uslovom da je zakupac koristio tu vrstu usluga.

Kako u dosadašnjem postupku navedene okolnosti i činjenice nisu utvrđene, a relevantne su za pravilnu primenu materijalnog prava i zakonitu odluku u ovoj pravnoj stvari, Vrhovni sud je primenom člana 395. stav 2. ZPP-a, odlučio kao u izreci ovog rešenja.

Predsednik veća-sudija,

Predrag Trifunović, s.r

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

mz