



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 2842/05
28.11.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Slobodana Spasića, predsednika veća, Nadežde Radević, Sonje Brkić, Spomenke Zarić i Snežane Andrejević, članova veća, u pravnoj stvari tužioca Grad Niš, koga zastupa GJP, protiv tuženog "BB", koga zastupa BV, advokat, radi duga po tužbi i radi utvrđenja po protivtužbi, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž.br. 493/05 od 15.03.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 28.11.2006. godine doneo je

P R E S U D U

Revizija tužioca izjavljena protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž. br. 493/05 od 15.03.2005. godine ODBIJA SE, kao neosnovana.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Okružnog suda u Nišu Gž.br. 493/05 od 15.03.2005. godine, stavom prvim izreke, odbijena je žalba tužioca kao neosnovana i potvrđena presuda Opštinskog suda u Nišu P br. 6926/03 od 02.07.2004. godine u stavu prvom izreke, kojom je odbijen tužbeni zahtev da tuženi isplati tužiocu na ime duga iznos od 20.915,34 dinara, po osnovu neplaćene zakupnine za poslovni prostor VV, za period od 01.06.1995. godine, do 01.09.1997. godine, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe pa do isplate, kao neosnovan.

Protiv navedene drugostepene presude tužilac je izjavio blagovremenu i dozvoljenu reviziju, pobijajući je zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Vrhovni sud je ispitao pravilnost pobijane presude na osnovu člana 386. ZPP i utvrdio da revizija nije osnovana.

U sprovedenom postupku nema bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a u reviziji se ne precizira koje povrede postupka su konkretno učinjene.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, dana 01.06.1995. godine zaključen je ugovor o zakupu poslovnih prostorija pod brojem 14-361/222-1, prema kojem je tužilac, kao zakupodavac, izdao tuženom u zakup poslovni prostor VV, koji se sastoji od šest prostorija. Ugovor je zaključen sa rokom trajanja od dve godine, s tim što ga je tuženi koristio do 01.09.1997. godine. Dalje je utvrđeno da je krov na zgradi u kojoj se nalazi ovaj poslovni prostor, propao i prokišnjavao, te da je iz tih razloga tuženi bio onemogućen u korišćenju celog poslovnog prostora. Tuženi se obraćao tužiocu sa zahtevom da otkloni postojeće nedostatke i osposobi poslovni prostor za korišćenje, što tužilac nije učinio, i ako se i sam preko svojih odgovarajućih stručnih službi, uverio u postojanje ukazanih nedostataka. Zbog toga je tuženi koristio 50% zakupljenog poslovnog prostora i istovremeno plaćao samo 50% ugovorene mesečne zakupnine, s tim što je uredno od tužioca primao mesečne račune na pun iznos zakupnine. S druge strane, tužilac je primao ovako umanjenu zakupninu, a ovu parnicu je pokrenuo tek nakon iseljenja tuženog.

Kod takvog stanja stvari, pravilno je stanovište nižestepenih sudova da tuženi nije u obavezi da plati tužiocu preostalih 50% ugovorene zakupnine.

Naime, odredbama člana 578. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima predviđeno je da kad stvar ima neki nedostatak koji se može otkloniti bez većih nezgoda za zakupca, a predaja stvari u određenom roku nije bila bitni sastojak ugovora, zakupac može zahtevati od zakupodavca ili otklanjanje nedostataka u primerenom roku ili sniženje zakupnine. Prema stavu 3. istog člana, ako zakupodavac ne otkloni nedostatak u naknadnom primerenom roku koji mu je zakupac odredio, zakupac može raskinuti ugovor ili zahtevati sniženje zakupnine.

U konkretnom slučaju, postojanje nedostataka na zakupljenom poslovnom prostoru je nesporno, a nesumnjivo je da se radi o otklonjivim nedostacima. Pozivanjem tužioca preko njegovih određenih organa da poslovni prostor osposobi za korišćenje, tuženi se koristio svojim zakonskim pravom da zahteva od zakupodavca otklanjanje nedostataka, a nesporno je da te nedostatke tužilac nije otklonio. Dalje ponašanje tuženog, okolnost da nije tražio raskid ugovora, već da je koristio samo deo poslovnog prostora i srazmerno istom plaćao deo ugovorene zakupnine, ukazuje na njegovo opredeljenje da se koristi svojim drugim zakonskim pravom a to je pravo da traži sniženje zakupnine, bez obzira što tuženi u toku trajanja zakupa u tom pravcu nije postavio određeni zahtev zakupodavcu u formalnom smislu, ali ga je svojim faktičkim postupanjem izrazio, dok tužilac nije odbijao da primi tako umanjenu zakupninu, niti je u istom periodu tražio sudsku zaštitu radi naplate zakupnine u punom iznosu, a bio je upoznat sa postojećim nedostacima i ništa nije preduzeo povodom zahteva tuženog da mu se omogućiti korišćenje zakupljenog prostora u celosti.

Zbog navedenog, Vrhovni sud smatra da tužiocu ne pripada pravo na zakupninu u punom iznosu, već samo u iznosu koji odgovara srazmerno smanjenom obimu korišćenja zakupljenog poslovnog prostora od strane tuženog.

Neosnovani su revizijski navodi da je odgovornost tužioca za materijalne nedostatke zakupljene stvari ugovorom isključena jer je u članu 6. Ugovora o zakupu predviđeno da zakupac prima poslovne prostorije u viđenom stanju.

Prema članu 576. stav 2, u vezi stava 1. Zakona o obligacionim odnosima, odredba ugovora kojom se isključuje ili ograničava odgovornost za materijalne nedostatke zakupljene stvari ništava je ako je zakupodavac znao za nedostatke i namerno propustio da o njima obavesti zakupca, ili ako je nedostatak takav da onemogućuje upotrebu zakupljene stvari, kao i kad je zakupodavac nametnuo tu odredbu koristeći svoj monopolski položaj. U konkretnom slučaju, prema utvrđenom činjeničnom stanju, postojeći nedostaci su bili takvi da su onemogućili tuženog u upotrebi 50% zakupljenog poslovnog prostora, pa bi odredba člana 6. zaključenog ugovora, ako bi se prihvatila kao odredba kojom se odgovornost tužioca za materijalne nedostatke isključuje ili ograničava, bila ništava.

Iz stanja u spisima proizilazi da se zakupljeni poslovni prostor nalazi u prizemlju zgrade, a krov koji je propao i prokišnjava je iznad prvog sprata koji predstavlja stambeni prostor u privatnom vlasništvu, što znači da otklanjanje nedostataka na krovu ne predstavlja poslove tekućeg održavanja i hitnih intervencija poslovnog prostora, čije bi troškove trebalo da snosi zakupac saglasno članu 9. zaključenog ugovora, pa su revizijski navodi usmereni u tom pravcu takođe neosnovani.

Imajući u vidu izloženo, Vrhovni sud je primenom člana 393. ZPP, odlučio kao u izreci.

Odredbe ranije važećeg Zakona o parničnom postupku primenjene su na osnovu člana 491. stav 4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04).

Predsednik veća – sudija,

Slobodan Spasić, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn