



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 3081/05
14.02.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Stojana Jokića, predsednika veća, Zvezdane Lutovac, Mihaila Rulića, Nikole Stanojevića i Slobodana Dražića, članova veća, u parnici tužioca Opštine Kikinda, čiji je punomoćnik AB, advokat, protiv tuženih Javnog stambenog preduzeća "Kikinda" i BB, čiji je punomoćnik BA, advokat, radi poništaja ugovora, odlučujući o reviziji tuženog BB izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Zrenjaninu Gž. 1254/05 od 27. 9. 2005. godine, u sednici održanoj 14. 02. 2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao NEOSNOVANA revizija drugotuženog izjavljena protiv presude Okružnog suda u Zrenjaninu Gž.1254/05 od 27. 9. 2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Kikindi P. 125/05 od 13. 4. 2005.godine, stavom prvim izreke odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtev tužioca za poništaj ugovora o zakupu poslovnih prostorija broj 116 od 5. 9. 2001. godine, zaključen između Javnog stambenog preduzeća u Kikindi kao zakupodavca i BB kao zakupca. Stavom drugim izreke obavezan je tužilac da drugotuženom na ime troškova parničnog postupka plati 9.750,00 dinara sa zakonskom kamatom od 13. 4. 2005. godine.

Presudom Okružnog suda u Zrenjaninu usvojena je žalba tužioca i presuda Opštinskog suda u Kikindi P. 125/05 od 13. 4. 2005. godine preinačena

tako što je usvojen tužbeni zahtev i utvrđeno da je ništav ugovor o zakupu poslovnih prostorija broj 116 koji je zaključen dana 5. 9. 2001. godine između prvotuženog kao zakupodavca i drugotuženog kao zakupca i obavezani tuženi da tužiocu solidarno isplate na ime troškova parničnog postupka 24.000,00 dinara.

Protiv pravnosnažne drugostepene presude drugotuženi je izjavio blagovremenu i dozvoljenu reviziju zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pravilnost pobijane presude u smislu člana 399.ZPP, Vrhovni sud je našao da revizija drugotuženog nije osnovana.

U provedenom postupku nije učinjena apsolutna bitna povreda odredaba parničnog postupka iz člana 361. stav 2. tačka 9. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti.

Navodi revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava, nisu osnovani.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju tužilac je nosilac prava korišćenja poslovnog prostora VV, koji predstavlja državnu svojinu. Prvotuženi kao zakupodavac i drugotuženi kao zakupac, zaključili su ugovor o zakupu navedenog prostora broj 116 dana 5.9.2001. godine, na period od 5 godina, uz obavezu plaćanja zakupnine u iznosu od 1 dinar po 1 m2 prostora mesečno. Zaključenju ovog ugovora prethodilo je donošenje zaključaka Izvršnog odbora tužioca od 25.8.1998. i 29.8.2001. godine, kojim je usvojen zahtev drugotuženog da mu se izda u zakup ovaj poslovni prostor po povlašćenju ceni. Nije sporno da prilikom zaključenja spornog ugovora nije pribavljena saglasnost Direkcije za svojinu Republike Srbije.

Na ovako utvrđeno činjenično stanje, pravilno je drugostepeni sud primenio materijalno pravo kada je usvojio postavljeni tužbeni zahtev i utvrdio da je ništav ugovor o zakupu poslovnih prostorija, zaključen između prvo i drugotuženog.

Odredbom člana 8. stav 3. Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije, propisana je obaveza pribavljanja saglasnosti Direkcije za imovinu Republike Srbije, prilikom davanja na korišćenje, odnosno u zakup nepokretnosti koje koriste organi teritorijalnih jedinica.

Kako je u konkretnom slučaju ugovor o zakupu zaključen bez prethodno pribavljene saglasnosti Republičke direkcije, znači da je zaključen protivno prinudnom propisu i kao takav je apsolutno ništav i ne proizvodi pravno dejstvo, u smislu člana 103. stav 1. ZOO. U takvim slučajevima sud i po službenoj dužnosti vodi računa o dozvoljenosti raspolaganja stranaka i neće pružiti zaštitu ugovoru koji je u suprotnosti sa prinudnim propisima.

Stoga nisu od uticaja navodi revizije tuženog da je Izvršni odbor Opštine Kikinda, bio ovlašćen da izda u zakup poslovni prostor, nezakonitom pogodbom, pod uslovima i na način odobren njegovom odborem, ista ta pravna

poslovnim prostor, neposrednom pogodbom pod uslovima i na način određen njegovom odlukom, jer to pravo Opštini niko i ne osporava. Međutim, da bi to raspolaganje bilo dozvoljeno, neophodno je bilo pribaviti saglasnost Direkcije za imovinu Republike Srbije, što u konkretnom slučaju nije učinjeno; pa to za posledicu ima utvrđenje ništavosti spornog ugovora; na šta decidirano upućuje član 8. stav 8. Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije.

U tom smislu su irelevantni revizijski navodi tuženog: da su svi ugovori koje je zaključila Opština Kikinda zaključeni takođe bez saglasnosti navedene Direkcije i da je u konkretnom slučaju reč o poslovnoj prostoriji nacionalizovanoj njegovom pravnom predhodniku. Obzirom da je donošenjem drugostepene presude pravilno primenjeno materijalno pravo, a sasvim je druga stvar pitanje pravičnosti koje nije predmet revizijskog razmatranja.

Pravilno je pobijanom presudom odlučeno i o troškovima spora shodno članu 150. i 161. stav 2. Zakona o parničnom postupku.

Na osnovu člana 405. u vezi člana 491. stav 1. ZPP, odlučeno je kao u izreci ove presude.

Predsednik veća-sudija,

Stojan Jokić, s.r

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

mz