



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 3173/05
06.12.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Vladimira Tamaša, predsednika veća, Sofije Vagner-Ličenoski, Ljubice Milutinović, Sonje Brkić i Slađane Nakić-Momirović, članova veća, u pravnoj stvari tužioca Opštine Požarevac, čiji je zastupnik Opštinski javni pravobranilac u Požarevcu, protiv tuženog BB, radi naknade zakupnine, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Požarevcu Gž.1276/05 od 12.9.2005. godine, u sednici veća održanoj 6.12.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tuženog izjavljena protiv presude Okružnog suda u Požarevcu Gž.1276/05 od 12.9.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Požarevcu P.br.780/01-19 od 1.2.2005. godine, stavom prvim a) izreke, obavezan je tuženi da tužiocu isplati na ime neisplaćene zakupnine za period od oktobra 1996. godine pa zaključno sa decembrom 1998. godine, iznos od 38.676,06 dinara, sa zakonskom zateznom kamatom po stopi utvrđenoj Zakonom o visini stope zatezne kamate, a koja kamata teče i to na iznos od 1.717,58 dinara počev od 25.6.1996. godine, na iznos od 6.049,98 dinara počev od 1.4.1997. godine, na iznos od 14.323,30 dinara počev od 25.2.1998. godine, na iznos od 16.824,52 dinara počev od 3.2.1999. godine, pa sve do isplate. Stavom prvim b) izreke, odbijen je tužbeni zahtev tužioca za iznos od 5.247,10 dinara. Stavom drugim izreke, obavezan je tuženi da tužiocu na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 44.000,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Požarevcu Gž.1276/05 od 12.9.2005. godine, stavom prvim izreke, delimično je odbijena kao neosnovana žalba tuženog i potvrđena prvostepena presuda u stavu prvom a) u odnosu na glavni dug. Stavom drugim izreke, ista presuda je u stavu prvom a) izreke u odnosu na kamatu kao i u stavu drugom izreke ukinuta i predmet vraćen istom sudu na ponovno suđenje.

Protiv presude Okružnog suda tuženi je blagovremeno izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu odredbe čl. 386. ZPP, Vrhovni sud je našao da revizija nije osnovana.

U provedenom postupku nije učinjena bitna povreda odredbe parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. tač. 11. ZPP, na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a na druge bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se revizija može izjaviti se u reviziji ne ukazuje.

Revizijski navodi o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tuženi je kao zakupac sa tužiocem Opštinom Požarevac kao zakupodavcem 24.8.1993. godine, zaključio ugovor o zakupu poslovne prostorije VV, koja se sastoji od jedne prostorije površine 19m² radi obavljanja advokatske delatnosti. Ugovor je zaključen na određeno vreme od 4 godine. Ugovorom je određeno da će se zakupnina utvrditi u zavisnosti od broja bodova po m² poslovnog prostora, a bodovi se određuju u zavisnosti od lokacije i delatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru. Poslovni prostor koji je predmet spornog zakupa ima ukupno 950 bodova. Cenu boda na osnovu koje je određivana visina zakupnine određivala je Opština Požarevac, kao zakupodavac, a tuženi je plaćao zakupninu prema računima dobijenim od strane tužioca. Na sednici SO Požarevac od 9.6.1995. godine doneta je odluka kojom su poslovi upravljanja poslovnim zgradama i prostorijama na kojima pravo raspolaganja ima Opština Požarevac povereni JP Direkciji za izgradnju Opštine Požarevac. Upravni odbor JP Direkcije za izgradnju Opštine Požarevac je doneo odluku o uslovima davanja u zakup poslovnih prostorija 13.7.1995. godine, a takođe je istog dana doneo odluku o utvrđivanju visine zakupnine za poslovni prostor kojom se utvrđuje metodologija za obračun visine zakupnine za poslovni prostor prema obrascu navedenom u toj odluci. Visina zakupa za poslovni prostor se određuje prema odluci o prosečnoj ceni gradnje na teritoriji Opštine Požarevac koju je doneo Upravni odbor JP Direkcije za izgradnju Opštine Požarevac na sednici od 23.5.1995. godine. Skupština opštine Požarevac je na sednici od 11.1.1996. godine donela odluku o utvrđivanju visine zakupa za poslovni prostor kojom se utvrđuje metodologija za obračun visine zakupa za poslovni prostor prema obrascu navedenom u toj odluci, a koja je identična sa metodologijom i obrascem objavljenim u odluci Upravnog odbora JP Direkcije za izgradnju Opštine Požarevac 13.7.1995. godine. Tužilac je obavestio tuženog da je zakupnina povećana ali je tuženi odbio da plaća povećanu zakupninu od 672,22 dinara mesečno i nastavio je da plaća zakupninu u dotadašnjem iznosu od 172,00 dinara zaključno sa septembrom mesecom 1996. godine, a nakon septembra više nije plaćao zakupninu. Odlukom Ustavnog suda Republike Srbije II 281/97 od 25.12.1997. godine utvrđeno je da odluka o noveravanju poslova

Ustavniog suda Republike Srbije 10.2017/37 od 20.12.1997. godine utvrđeno je da odluka o povraćanju poslova upravljanja poslovnim prostorijama na kojima ima pravo raspolaganja Opština Požarevac od 9.6.1995. godine nije u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, a takođe ni odluka o utvrđivanju visine zakupnine za poslovni prostor koju je doneo Upravni odbor JP Direkcija za izgradnju Opštine Požarevac 13.7.1995. godine. Stavom tri odluke Ustavnog suda Republike Srbije odlučeno je da se ne prihvati inicijativa za pokretanje postupka za utvrđivanje neustavnosti i nezakornitosti odluke o utvrđivanju visine zakupa za poslovni prostor od 11.4.1996. godine i 4.4.1997. godine koju je donela Skupština opštine Požarevac, jer je Skupština opštine Požarevac ovlašćena da donese opšti akt o utvrđivanju visine zakupa za poslovni prostor, a ovom odlukom nije narušen ustavni principi o jednakim pravima građana garantovan čl. 13. Ustava, niti je povređena odredba čl. 57. Ustava. Ukupan dug tuženog za neplaćenu zakupninu za period od oktobra 1996. godine pa zaključno sa decembrom 1998. godine iznosi 38.676,06 dinara.

Kod tako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilan je zaključak nižestepenih sudova da je tuženi na osnovu odredbe čl. 567. i 583. st. 1. ZOO bio u obavezi da tužiocu plaća ugovorenu zakupninu i to u visini utvrđenoj ugovorom o zakupu i Odlukom o utvrđivanju visine zakupa za poslovni prostor Skupštine opštine Požarevac, a po računima koje je dobijao od Opštine Požarevac. Kako ovu svoju obavezu nije ispunjavao u celini, pravilno je obavezan na isplatu neizmirene zakupnine u dosuđenom iznosu.

Kako se ni ostalim navodima revizije ne dovodi u sumnju pravilnost pobijane presude, Vrhovni sud je odlučio kao u izreci na osnovu odredbe čl. 393. ZPP.

Predsednik veća-sudija,

Vladimir Tamaš, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

mz