



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2519/2018
27.04.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Катарине Манојловић Андрић, Бранислава Босилковића, Божидара Вујичића и Добриле Страјина, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Немања Аћимовић, адвокат из ..., против тужених ЈП „Пословни простор Стари град“ из Београда, кога заступа Правобранилаштво градске општине Стари град из Београда, и привредног друштва „ББ“ из ..., ради утврђења ништавости уговора и предаје непокретности, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5483/16 од 25.10.2017. године, у седници већа одржаној 27.04.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ посебна ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5483/16 од 25.10.2017. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5483/16 од 25.10.2017. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 17287/14 од 02.02.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражено да се утврди да су ништави и да не производе правно дејство Одлука надзорног одбора првотуженог број ... од 29.11.2013. године и уговор о закупу пословног простора број ..., закључен дана 31.01.2014. године између првотуженог и друготуженог као закупца, ради закупа пословног простора у ..., Улица ... број ..., површине 36 м². Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се обавезу тужени да тужилци солидарно предају у мирну и несметану државину пословни простор из става првог изреке, испражњен од свих лица и ствари. Ставом трећим изреке, одбијени су приговори апсолутне и стварне ненадлежности суда, а, ставом четвртим изреке, обавезана је тужилца да туженима надокнади трошкове парничног поступка, и то првотуженом у износу од 88.875,00 динара, а друготуженом у износу од 87.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5483/16 од 25.10.2017. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена

пресуда Првог основног суда у Београду П 17287/14 од 02.02.2016. године, у првом, другом и четвртном ставу изреке. Ставом другим изреке другостепене пресуде одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка у износу од 22.500,00 динара.

Тужиле је благовремено изјавила ревизију против другостепене пресуде на основу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одредбама члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13 – УС, 74/13 – УС и 55/14 – у даљем тексту: ЗПП) прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија), а о дозвољености и основаности ревизије одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

Врховни касациони суд налази да су испуњени услови из члана 404. ЗПП да се дозволи одлучивање о посебној ревизији тужиле ради уједначавања судске праксе, јер из доказа достављених уз ревизију произлази да је у истој чињеничној и правној ситуацији, у парничном поступку који се односио на други пословни простор на истој локацији враћен тужиле у поступку реституције, првостепени и другостепени суд донели другачије одлуке и правноснажно усвојили тужбене захтеве тужиле.

С обзиром на изложено, Врховни касациони суд је, на основу члана 404. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности, а тужиле не указује на друге повреде парничног поступка које могу бити разлог за изјављивање ревизије.

Према чињеничном стању утврђеном у спроведеном парничном поступку, тужиле је 24.01.2013. године поднела захтев за враћање имовине Агенцији за реституцију, по коме је вођен поступак током 2013. и 2014. године. Делимичним решењем Агенције за реституцију од 17.09.2014. године, које је постало правноснажно 08.10.2014. године, тужиле је враћена одузета имовина и утврђено право својине, између осталог, на пословном простору број ..., ... од улаза ... у ... зграде на углу Улице ... број ... и Улице ... бр. ...-.... У време покретања поступка реституције, у државини предметног пословног простора је у својству закупца био друготужени, који је 19.09.2013. године поднео захтев за продужење уговора о закупу који је истицао 30.11.2013. године. Надзорни одбор првотуженог је

29.11.2013. године донео одлуку којом се друготуженом продужава закуп пословног простора за период од пет година, а 31.01.2014. године тужени су, у складу са наведеном одлуком, закључили уговор о закупу на период од пет година. Приликом доношења одлуке Надзорног одбора првотуженог није прибављена сагласност Агенције за пословни простор Града Београда. У решењу Агенције за реституцију којим је предметни пословни простор враћен тужиљи, наведено је да она може ступити у државину пословног простора по истеку три године од дана извршности решења, ако се са закупцем другачије не споразуме, при чему у периоду од стицања својине тужиља ступа у сва права и обавезе закупадавца (овде првотуженог) којој је купац (овде друготужени) дужан да плаћа уговорену закупнину.

У време доношења одлуке Надзорног одбора првотуженог од 29.11.2013. године и закључења уговора о закупу од 31.01.2014. године, који су предмет ове парнице, била је на снази Одлука о начину поступања са стварима које су у јавној својини града Београда, односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења („Службени лист града Београда“, број 60/2012). Одредбом члана 6. став 2. наведене Одлуке било је прописано да Агенција за пословни простор, на предлог Комисије за пословни простор, даје сагласност на одлуку надлежног органа о давању у закуп и отказу уговора о закупу непокретности којима управљају градске општине, односно јавна предузећа за пословни простор чији су оснивачи градске општине.

Привремени орган града Београда је, на седници одржаној 17.04.2014. године, донео нову Одлуку о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења („Службени лист града Београда“, број 36/2014), према којој јавна предузећа и друштва капитала чији је оснивач град, која у оснивачком акту имају делатност давања у закуп тзв. комерцијалних објеката (пословни простор, станови, гараже, гаражна места и др.) у јавној својини града, односно на којима град има посебна својинска овлашћења, више немају обавезу прибављања сагласности за давање у закуп објеката које користе (члан 13. став 3.).

Првостепени суд је у својој пресуди ценио наводе тужиље да је одлука Надзорног одбора првотуженог од 29.11.2013. године донета без сагласности Агенције за пословни простор града Београда, али је нашао да ови наводи нису од утицаја јер се на ситуације које су у току, као што је уговор о закупу који траје, након ступања на снагу нове Одлуке о начину поступања на непокретностима које су у јавној својини града Београда односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења, морају применити одредбе новодонете Одлуке, а не стари пропис који је престао да важи. По налажењу првостепеног суда, новодонета Одлука се може сматрати актом отклањања недостатака раније донете одлуке, којом се иста оснажује, те се не може сматрати да је реч о ништавом акту првотуженог.

Другостепени суд је прихватио као правилан закључак првостепеног суда, наводећи да за закључење уговора о закупу пословног простора између тужених

31.01.2014. године није била потребна сагласност органа града Београда, при чему се позвао на одредбе члана 13. новодонете Одлуке из 2014. године.

Врховни касациони суд сматра да су за решење овог спора битне одредбе члана 107. Закона о облигационим односима, којима је прописано да ништав уговор не постаје пуноважан кад забрана или који други узрок ништавости накнадно нестане (став 1), али, ако је забрана била мањег значаја, а уговор је извршен, ништавост се не може истицати (став 2).

За закључење уговора о закупу спорног пословног простора између тужених 2013. године несумњиво је била потребна сагласност Агенције за пословни простор града Београда. У току трајања оспореног уговора о закупу, а пре него што је тужилци пословни простор враћен у својину, донет је нови пропис којим више није била предвиђена обавеза прибављања сагласности органа града Београда за давање у закуп тзв. комерцијалних објеката у јавној својини односно на којима Град има посебна својинска овлашћења, у које је до доношења решења о реституцији спадао и предметни пословни простор. На основу решења Агенције за реституцију од 17.09.2014. године тужилци је враћен пословни простор, она је ступила у права и обавезе првотуженог као закуподавца и стекла овлашћење да од друготуженог као закупца убира закупнину и тражи предају државине пословног простора по истеку три године од дана извршности решења. Тужилца је право да ступи у посед спорног пословног простора стекла тринаест месеци пре истека уговореног рока закупа, односно месец дана пре доношења другостепене пресуде против које је изјављена ревизија.

Имајући у виду све наведене околности, а посебно чињенице да је оспорени уговор о закупу пословног простора закључен између тужених пре него што је тај простор враћен тужилци у поступку реституције, као и да је узрок ништавости уговора о закупу нестао пре него што је тужилца ступила у права и обавезе закуподавца из уговора о закупу закљученог између тужених, Врховни касациони суд налази да се у овом конкретном случају ради о узроку ништавости мањег значаја на који се тужилца не може позивати сагласно члану 107. став 2. Закона о облигационим односима.

Имајући у виду све наведено, Врховни касациони суд је проценио да је ревизија неоснована и применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић