



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 926/2020
16.07.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Бранке Дражић, чланова већа, у парници тужиоца Општине Врбас из Врбаса, коју заступа Правобранилаштво општине Врбас, против тужених АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Невена Веселиновић, адвокат из ..., ради раскида уговора и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужених која је изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1778/2019 од 24.10.2019. године, у седници већа која је одржана дана 16.07.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1778/2019 од 24.10.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врбасу П 660/17 од 03.12.2018. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је раскинут Уговор о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од дана 24.11.2005. године, са Анексом I Уговора о закупу пословног простора од 07.08.2009. године, Анексом II Уговора о закупу пословног простора од 15.07.2010. године и Анексом број III Уговора о закупу пословног простора од 28.09.2016. године, закључен између Општине Врбас као закуподавца, са једне стране и АА и ББ као закупца са друге стране, са даном 08.05.2017. године и да се обавезу тужени да се са свим лицима и стварима иселе из пословног простора који је предмет Уговора о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од 24.11.2005. године, који се налази у Врбасу, у улици ...-... и предају у посед пословни простор тужиоцу у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање. Ставом другим изреке усвојен је евентуални тужбени захтев, па је раскинут Уговор о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од 24.11.2005. године, са Анексом I Уговора о закупу пословног простора од 07.08.2009. године, Анексом II Уговора о закупу пословног простора од 15.07.2010. године и Анексом број III Уговора о закупу пословног простора од 28.09.2016. године, закључен између Општине Врбас као закуподавца, са једне стране и АА и ББ као закупца, са друге стране и обавезани су тужени да се са свим лицима и стварима иселе из пословног простора који је предмет Уговора о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од 24.11.2005. године, који се налази у Врбасу, у улици ...-... и предају у посед пословни простор тужиоцу, Општини Врбас, у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за

функционисање, у року од 15 дана, под претњом принудног исељења. Ставом трећим изреке обавезани су тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплате износ од 253.400,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1778/2019 од 24.10.2019. године ставом првим изреке констатовано је да су жалбе парничних странака делимично усвојене, а делимично одбијене и пресуда Основног суда у Врбасу П 660/2017 од 03.12.2018. године, ставом другим изреке, преиначена је тако што су обавезани тужени да се са свим лицима и стварима иселе из пословног простора који је предмет Уговор о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од 24.11.2005. године, који се налази у Врбасу, у улици ...-... и предају у посед тужиоцу у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање, а евентуални тужбени захтев за раскид Уговора о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од 24.11.2005. године, са Анексом I Уговора о закупу пословног простора од 07.08.2009. године, Анексом II Уговора о закупу пословног простора од 15.07.2010. године и Анексом број III Уговора о закупу пословног простора од 28.09.2016. године, закључен између Општине Врбас као закуподавца, са једне стране и АА и ББ као закупца, са друге стране, је одбијен. Ставом трећим изреке потврђена је у преосталом делу одлуке о примарном тужбеном захтеву за утврђење и у делу одлуке о трошковима парничног поступка. Ставом четвртим изреке укинута је у делу одлука о евентуалном тужбеном захтеву за предају поседа, а ставом петим одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и прекорачења тужбеног захтева.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 са изменама и допунама), Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на које ревизијски суд пази по службеној дужности. Такође, није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 3. ЗПП, нити је другостепени суд прекорачио тужбени захтев, већ је одлучујући о жалбама парничних странака побијану пресуду потврдио у делу којим је одбијен примарни тужбени захтев за утврђење да је раскинут уговор о закупу пословног простора који је предмет спора, преиначио у делу одлуке о примарном тужбеном захтеву за исељење и предају поседа истог усвајањем тужбеног захтева, а одбио евентуални тужбени захтев за раскид уговора о закупу пословног простора и укинуо у делу за предају пословног простора, дакле одлучио је о примарном и евентуалном тужбеном захтеву сагласно одредби члана 197 став 3 ЗПП-а.

Према утврђеном чињеничном стању, закључком Општине Врбас број 06-1-755/2005-I/02 од 24.11.2005. године туженима је одобрен закуп дела пословног простора који се налази у власништву тужиоца, ... у изградњи, у површини од 160 м2, уз коришћење летње баште на платоу испред пословног простора, након чега су тужилац, у својству закуподавца и тужени у својству закупца, закључили Уговор о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 дана 24.11.2005. године, на

период од 20 година. Закупнина је одређена у износу од 400,00 динара по м², односно у износу од 64.000,00 динара, која ће се плаћати до 15.-ог у месецу за текући месец, с тим да су се уговорне стране сагласиле да закупци изврше улагања за оспособљавање пословног простора за привођење намени (обављање делатности угоститељства), да имају право да се изврши компензација уложених средстава и да се почетак плаћања закупнине и компензације уложених средстава регулише накнадим анексом уговора. Парничне странке су ради регулисања питања компензације уложених средстава у закупљени простор и обавезе плаћања закупнине, закључиле два анекса, према којима су туженима призната улагања, извршена је компензација потраживања, тако да тужени нису били у обавези да плаћају закупнину до 31.08.2012. године. Од 01.09.2012. године тужилац је испостављао фактуре туженима за закуп пословног простора које они нису плаћали, већ су у више наврата тражили нову процену накнадних улагања и закључење новог анекса. Због дуга од 4.925.431,99 динара тужилац је покренуо парнични поступак и у току трајања тог поступка парничне странке су закључиле Анекс III којим су призната улагања у висини од 4.911.612,99 динара, па су пресудом Вишег суда у Сомбору П 30/2015 од 03.10.2016. године тужени обавезани на плаћање износа од 686.767,01 динар, са каматом од 31.07.2015. године. Током 2015. године отпочети су радови на реконструкцији ... у оквиру кога се налази пословни простор који је предмет спора, који нису окончани за време трајања овог поступка и због којих радова тужени не обављају делатност почев од 16.07.2015. године, од ког датума ни тужилац није фактурисао закуп туженима. Закључком број 06-6-427/2017 од 08.05.2017. године тужилац је раскинуо уговор о закупу пословног простора са припадајућим анексима са даном 08.05.2017. године и роком од 30 дана, о чему је туженима послао обавештење од 08.05.2017. године којим их је обавестио о раскиду и позвао да плате износ од 686.767,01 динар, према пресуди Вишег суда у Сомбору П 30/2015 од 03.10.2016. године, на име дуговане закупнине за период од 01.09.2012. године до 30.07.2015. године и износ од 69.711,29 динара на име закупнине за месец јул 2015. године, те да се по истеку рока од 30 дана иселе из пословног простора и исти врате тужиоцу у стање објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање. Дана 08.05.2017. године од стране тужених извршена је уплата износа од 837.000,00 динара по пресуди Вишег суда у Сомбору П 30/2015 од 03.10.2016. године, а дана 24.05.2017. године тужени ББ је у корист тужиоца уплатио износ од 69.711,29 динара на име закупнине за месец јул 2015. године. Дана 26.05.2017. године тужени су као закупци, тужиоцу као закуподавцу, доставили одговор на обавештење, у коме су навели да су се у свему придржавали уговора о закупу и да оспоравају законски основ за раскид уговора.

Код напред утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио примарни тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је раскинут Уговор о закупу пословног простора који је предмет спора и за иселење и предају поседа у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање, а усвојио евентуални тужбени захтев, па је раскинуо Уговор о закупу пословног простора који је предмет спора са Анексима, и обавезао тужене да се са свим лицима и стварима из тог простора иселе и исти предају у посед тужиоцу у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање.

Другостепени суд је, налазећи да је погрешно примењено материјално право, првостепену пресуду делимично преиначио усвајањем примарног захтева за иселење тужених из пословног простора који је предмет уговора о закупу и предају у посед

тужиоцу, у стању након извршених улагања и оспособљавања за функционисање и потврдио побијану пресуду у преосталом делу одлуке о примарном тужбеном захтеву, евентуални тужбени захтев за раскид уговора о закупу пословног простора који је предмет спора са анексима одбио и укинуо првостепену пресуду у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву за предају поседа.

Правилно је, по налажењу Врховног касационог суда, другостепени суд закључио да је Уговор о закупу пословног простора број 361-1-31/2005-IV/05 од 24.11.2005. године са анексима, фактички престао сагласношћу воља уговорних страна, с обзиром да почев од 16.07.2015. године тужени као закупци не употребљавају пословни простор који је предмет закупа, а тужилац као закуподавац не обрачунава и не фактурише уговорену закупнину, па је уговор о закупу од 24.11.2005. године са анексима престао да се извршава. Неизвршење уговорних обавеза траје почев од 16.07.2015. године, када су због реконструкције објекта тужени престали са вршењем делатности угоститељства у објекту, односно много дана пре дана 08.07.2017. године за који датум тужилац везује раскид или утврђење раскида предметног уговора, као дана обавештења тужених о дугу по пресуди Вишег суда у Сомбору П 30/2015 од 03.10.2016. године и слања туженима изјаве о раскиду.

Једно од основних начела облигационих односа је садржано у члану 10. Закона о облигационим односима, којим је прописано да су стране у облигационим односима слободне у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој жељи. У конкретном случају, уговорне стране не испуњавају своје уговорне обавезе, нити захтевају њихово испуњење, што значи да је уговор о закупу фактички престао вољом уговорних страна, тиме што једна уговорна страна, купац, не врши делатност, односно не употребљава ствар (простор) нити захтева од друге уговорне стране, закуподавца, да му обезбеди употребу закупљене ствари, док друга страна, закуподавац, не обрачунава нити захтева исплату закупнине, због чега је правилно другостепени суд закључио да је у конкретном случају, уговор о закупу који је предмет спора престао сагласношћу воља уговорних страна. Такође, правилно је другостепени суд закључио да је законски разлог за раскид уговора о закупу-неплаћање закупнине, на основу одредбе члана 584. став 1. Закона о облигационим односима којим је прописано да закуподавац може отказати уговор о закупу ако купац не плати закупнину ни у року од 15 дана пошто га је закуподавац позвао на плаћање. Међутим, обавештењем од 08.05.2017. године тужени нису позвани на плаћање закупнине, већ да плате дуг по пресуди Вишег суда у Сомбору П 30/2015 од 03.10.2016. године у ком поступку је одлучивано о тужбеном захтеву за плаћање закупнине за период од 01.09.2012. године до 03.06.2015. године и на део закупнине који се односи на јул месец 2015. године, а који дуг су тужени платили дана 08.05.2017. године и 24.05.2017. године, због чега нису испуњени законски услови за раскид уговора о закупу због неплаћања закупнине.

Како је закуп фактички престао и уговорне стране не испуњавају своје уговорне обавезе, нити захтевају њихово испуњење почев од 16.07.2015. године, нема места утврђењу да је уговор о закупу раскинут са даном 08.07.2015. године, нити раскиду уговора о закупу, како је то правилно закључио другостепени суд.

Пошто је уговор о закупу престао сагласношћу воља уговорних страна, тужени су дужни да тужиоцу предају предмет закупа, односно пословни простор без лица и

ствари, у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање, сагласно одредби члана 585. став 1. Закона о облигационим односима.

Са изнетих разлога нису основани ни наводи у ревизији тужених да нема воље уговорних страна да уговор о закупу који је предмет спора престане, јер тужени нису у могућности да пословни простор користе због реконструкције ... почев од 2015. године, да су више пута тражили од тужиоца да им омогући коришћење. Наиме, уколико закупљена ствар има неки недостатак који се не може отклонити, купац може, сагласно одредби члана 578. став 1. Закона о облигационим односима, по свом избору раскинути уговор или захтевати снижење закупнине. У конкретном случају, тужени као купац не може да користи закупљени простор због тога што реновирање објекта, ... у коме се налази, није завршено, а није тражио снижење закупнине већ исту не плаћа почев од 15.07.2015. године.

Неосновани су и наводи у ревизији тужених да су у конкретном случају тужени обавезани да се иселе из предметног пословног простора иако побијаном пресудом уговор о закупу који је предмет спора нити је раскинут, нити је утврђено да је раскинут, што значи да је уговор и даље на снази и да тужени на основу истог имају право да и даље буду у закупу предметног пословног простора, међутим, другостепени суд их је обавезао да се из пословног простора који је предмет спора иселе, не позивајући се ни на једну конкретну одредбу неког прописа коју је применио у овом случају. Наиме, другостепени суд је у образложењу побијане пресуде навео да из утврђених чињеница произилази да се уговор о закупу који је предмет спора не испуњава, односно да је закуп престао сагласношћу воља уговорних страна, јер неизвршавање уговорних обавеза траје почев од 16.07.2015. године, због чега су тужени сагласно одредби члана 585. став 1. Закона о облигационим односима, којим је прописано да је купац дужан чувати закупљену ствар и по престанку закупа вратити неоштећену, у обавези да тужиоцу преда предмет закупа, односно пословни простор без лица и ствари у стању објекта након извршених улагања и оспособљавања за функционисање.

Неосновани су и наводи у ревизији да је другостепени суд прекорачио тужбени захтев обзиром да тужилац није постављеним тужбеним захтевом тражио исељење тужених из пословног простора који је предмет спора, већ је тражио утврђење раскида уговора као примарни тужбени захтев или раскид уговора о закупу као евентуални тужбени захтев, чија је последица у оба случаја исељење тужених, а да су последице одлуке другостепеног суда следеће и то: да су тужени обавезани да се иселе из предметног пословног простора иако уговор пресудом није ни раскинут, нити је утврђено да је раскинут, посебно у ситуацији када исељење тужених тужилац није тражио као самосталан тужбени захтев.

У конкретном случају, уговор о закупу који је предмет спора се не испуњава, а правна последица престанка уговора сагласношћу воља уговорних страна је сагласно одредби члана 585. став 1. Закона о облигационим односима, исељење тужених из закупљеног простора како је то правилно закључио другостепени суд усвајањем примарног тужбеног захтева за исељење тужених из овог пословног простора.

Са изнетих разлога сагласно одредби члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић