



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4382/2020
23.12.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца Града Београда, Секретаријата за имовинске и правне послове, чији је законски заступник Градски правобранилац са седиштем у Београду, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Стеван М. Ђурић, адвокат у ..., ради исплате дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1365/19 од 27.02.2020. године, у седници већа одржаној 23.12.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда Београду Гж 1365/19 од 27.02.2020. године у њеном другом ставу изреке тако што се **ОДБИЈА** жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 17419/17 од 20.11.2018. године у делу којим је обавезан тужени да тужиоцу на име дугованих закупнина исплати поред износа од 15.364,00 динара и износ од још 241.056,00 динара, (укупно 256.420,00 динара) са законском затезном каматом почев од 29.02.2016. године па до исплате.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 84.000,00 динара у року од 15 дана.

Образложење

Први основни суд у Београду је пресудом П 17419/17 од 20.11.2018. године делимично усвојио тужбени захтев тужиоца па је обавезао туженог да исплати тужиоцу на име дугованих закупнина износ од 256.420,00 динара са законском затезном каматом од дана подношења тужбе 29.02.2016. године па до исплате. Преко досуђеног новчаног износа од 256.420,00 динара па до траженог износа од 1.851.968,06 динара са законском затезном каматом почев од 29.02.2016. године па до исплате је одбијен тужбени захтев тужиоца. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 1365/19 од 27.02.2020. године, одбио као неосноване жалбе парничних странака и потврдио је пресуду Првог основног суда у Београду у делу става првог изреке којим је обавезан тужени да

тужиоцу на име дуговане закупнине исплати износ од 15.364,00 динара са законском затезном каматом почев од 29.02.2016. године па до исплате. Другим ставом изреке је преиначио пресуду Првог основног суда у Београду у преосталом делу става првог изреке тако што је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да исплати тужиоцу на име дугованих закупнина износ од још 241.056,00 динара, са законском каматом почев од 29.02.2016. године па до исплате. Трећим ставом изреке је преиначено решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке првостепене пресуде тако што је обавезан тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 78.000,00 динара. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Тужилац је против правноснажне пресуде донете од стране другостепеног суда, и то става другог изреке, изјавио благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права, погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања и битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. која је учињена у поступку пред другостепеним судом.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/2011 и 55/2014), па је оценио да је ревизија тужиоца дозвољена и да је основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као закуподавац са туженим као закупопримцем закључио 03.08.1999. године уговор о закупу пословног простора који се налази у Београду у улици ... број .. (сада ... број ..) укупне површине 115 м². Чланом 4. уговора закупац се обавезао да плаћа месечну закупнину закуподавцу у износу од 33,40 динара/м², што укупно износи 3.841,00 динара. Чланом 5. уговора је уговорено да закуп пословног простора тече почев од 03.08.1999. године, при чему је закупац сагласан са сваком наредном променом висине закупнине и накнаде за текуће одржавање утврђеним у складу са одговарајућим актима закуподавца, као и променом висине премије за осигурање утврђеном од стране осигуравача, а без закључења посебног уговора о закупу због извршених промена. Према изводу из пословних књига тужиоца на дан 24.06.2013. године, тужени дугује тужиоцу на име закупнине укупан износ од 1.851.968,06 динара, са законском каматом одређеном почев од дана доспелости сваког месечног износа.

Износ месечне закупнине за пословни простор се утврђује на основу Одлуке о утврђивању закупнина за пословни простор на коме је носилац права јавне својине Град Београд, а коју као општи акт доноси Скупштина Града Београда и објављује у „Службеном листу Града Београда“ („Службени лист Града Београда“ број 22-63/10, 67/2012, 50/2014 ... 114/16). Висина закупнине за квадратуру спорног пословног простора од јануара 2013. до маја 2013. године месечно износи по 66.335,00 динара.

Тужба у овој правној ствари је поднета 29.02.2016. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је на основу члана 375. Закона о облигационим односима усвојио приговор застарелости потраживања за период од 01.01.2011. године до краја јануара 2013. године. Обавезао је туженог да тужиоцу исплати дугујућу закупнину за четири месеца, (од фебруара 2013. године до краја маја 2013. године) у укупном износу од 256.420,00 динара. На основу члана 567. и 569. ЗОО је закључио да су парничне странке у закуподавном односу и да је тужени закључењем уговора о закупу постао обвезник плаћања закупнине, а да тужени током поступка није пружио доказ да је онемогућен да користи пословни простор.

Одлучујући о жалбама парничних странака, Апелациони суд у Београду је оценио да је првостепени суд правилно одлучио о приговору застарелости потраживања, али да висину закупнине није на правилан начин одредио. Оценио је да је уговорна обавеза туженог којом је предвиђено право тужиоца да једнострано висину закупнине утврђује и мења у складу са својим одговарајућим актима, ништава на основу члана 109. став 1. ЗОО, по којем на ту ништавост пази по службеној дужности. Сматра да је овако уговорена висина закупнине неодређена у смислу члана 50. ЗОО. Навео је да тужилац нема право да на тај начин обрачунава висину закупнине без претходно закљученог анекса уговора, у коме би био одређен обрачун закупнине и да зато има право да потражује од туженог исплату само уговорене закупнине, а то је 3.841,00 динара месечно за период у коме потраживање није застарело, што за четири месеца износи 15.364,00 динара, који износ је тужиоцу и досудио преиначењем првостепене пресуде.

Врховни касациони суд не прихвата правно становиште другостепеног суда. Наиме, парничне странке су 03.08.1999. године закључиле уговор о закупу којим су се споразумеле да закупац плаћа месечну закупнину у износу од 3.841,00 динара, с тим што је закупопримац сагласан са сваком наредном променом висине закупнине у складу са одговарајућим актима закуподавца, а без закључења посебног уговора о закупу. Износ месечне закупнине за пословни простор утврђује се Одлуком о утврђивању закупнина, а коју као општи акт доноси Скупштина Града Београда и објављује у „Службеном листу Града Београда“, тако да је сваком закупопримцу унапред јасно која висина закупнине ће му бити обрачуната за следећи месец. На тај начин закупнина је била одредива за утужени период и зато неосновано другостепени суд закључује да је ништава одредба члана 5. уговора о закупу. Како је утврђено да тужени није испуњавао своју уговорну обавезу из члана 567. Закона о облигационим односима, то је првостепени суд правилно обавезао туженог да плати закупнину у незастарелом периоду и то у висини која је прописана Одлуком о утврђивању закупнине за пословни простор. Правилно су при том нижестепени судови ценили и утврђену чињеницу да су у току септембра 2009. године извођени радови на санацији дела контрукције на објекту пословног простора у улици ... број .., где се налази пословни простор – предмет закупа, међутим, да није утврђено ни колико су радови трајали, ни да ли је и када тужилац од туженог тражио да испразни пословни простор ради санације зграде и да ли га је тужени уопште испразнио, односно да ли је тужени био у спорном периоду у државини пословног простора јер је терет доказивања ових чињеница био на туженом, а тужени није пружио никакав доказ за утврђење чињеница које је истицао. Такође, тужени се није користио ни правом које му омогућава Закон о облигационим односима, да ако већ није користио пословни простор у краћем временском периоду тражи снижење накнаде закупнине, или уколико га не користи у

дужем временском периоду да затражи раскид уговора о закупу (члан 571.), а што тужени није учинио. Неосновано стога оспорава своју уговорну обавезу на плаћање закупнине.

Имајући у виду изложено, одлучено је као у изреци на основу члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Како је Врховни касациони суд преиначио другостепену пресуду, то је на основу члана 165. став 2. те члана 153. став 1, 154. и 163. ЗПП одлучио о свим трошковима поступка, па је обавезао туженог да тужиоцу надокнади следеће трошкове: за састав тужбе и два поднеска по 6.000,00 динара (18.000,00 динара), за приступ на пет одржаних рочишта по 7.500,00 динара (37.500,00 динара), за једно рочиште које није одржано износ од 4.500,00 динара, за састав једне жалбе и ревизије по 12.000,00 динара (24.000,00 динара), што укупно износи 84.000,00 динара. Трошкови поступка су одмерени на основу Тарифног броја 13, 15. и 16. Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката („Службени гласник РС“ број 121/12).

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.**

**За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић**