



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 2359/2022
06.07.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, Татјане Матковић Стефановић, Мирјане Андријашевић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца „ДБ Хотели“ ДОО Београд, Балканска број 18, чији је пуномоћник Зоран Павловић, адвокат у ..., против туженог „Life Design“ ДОО Београд, Балканска број 18, чији је пуномоћник Војин Поповић, адвокат у ..., уз учешће умешача на страни туженог „Иванијум“ ДОО Београд – у стечају, Булевар Деспота Стефана број 12, чији је пуномоћник Смиљана Цвикић, адвокат у ..., ради иселења, вредност предмета спора 4.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда ЗПЖ 149/20 од 05.05.2021. године, у седници већа одржаној 06.07. 2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ посебна ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда ЗПЖ 149/20 од 05.05.2021. године.

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда ЗПЖ 149/20 од 05.05.2021. године и пресуда Привредног суда у Београду П 3607/19 од 29.10.2019. године, и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду 8П 3607/19 дана 29.10.2019. године, којом је у I ставу изреке конставовао да усваја тужбени захтев и обавезао туженог „Life Design“ ДОО Београд да се исели са свим лицима и тужиоцу преда у државину пословну зграду у Београду, ... број .., саграђену на кат. парцели број .. уписану код РГЗ у лист непокретности бр. .. КО ..., што у стварности представља зграду хотела „Life Design“ ДОО Београд у нивоима сутерен 2, сутерен 1, ниско приземље, високо приземље, пет спратова и поткровље укупне нето површине 3.334,12 м², укупне бруто грађевинске површине 4.102,35 м², гаража са техничким просторијама – означена паркинг места у нивоу сутерена 2 и 3, означена ознакама и површином у изреци пресуде, као и све покретне ствари које се налазе у наведеним непокретностима, а које чине целокупни инвентар за обављање хотелске делатности; у II ставу изреке обавезао туженог да накнади трошкове парничног поступка тужиоцу у износу од 717.950,00 динара.

Привредни апелациони суд је донео пресуду ЗПЖ 149/20 дана 05.05.2021. године којом је одбио жалбу туженог као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Београду П 3607/19 од 29.10.2019. године, те одбио као неосноване захтеве парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену посебну ревизију, позивом на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку, којом побија другостепену пресуду због погрешне примене материјалног права, а због потребе за уједначавањем судске праксе и ради разматрања правних питања од општег интереса и у интересу равноправности грађана.

Врховни суд је оценио разлоге посебне ревизије туженог по одредбама члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 10/2023 – др закон) и одлучио да дозволи посебну ревизију, ради уједначавања судске праксе.

Након правноснажности пресуде, треће лице - „Holizam“ д.о.о. Београд је поднео поднесак 10.02.2023. године Врховном касационом суду, у коме образлаже свој правни интерес за мешање у спору на страни туженог, те даје изјаву о ступању у парницу на страни туженог позивом на одредбу члана 215. став 2. Закона о парничном поступку. Поднесак је потписан од стране директора означеног трећег лица. Међутим, одредбама Закона о парничном поступку из члана 85. став 6. одређено је да странку мора да заступа адвокат и у поступку по ванредним правним лековима, изузев ако је сам адвокат. Ова процесна норма односи се и на трећа лица, када дају изјаву о ступању у парницу у току поступка настављеног изјављивањем ванредног правног лека. Како означено треће лице није дало изјаву о ступању у парницу у овој фази поступка преко пуномоћника адвоката, Врховни суд назначени поднесак није разматрао.

Такође, Врховни суд није разматрао ни поднесак којим је тужени допунио наводе посебне ревизије, од 10.02.2023. године, јер је поднет по протеклу рока за изјављивање ревизије.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку и закључио да је ревизија основана.

Побијане пресуде донете су погрешном применом материјалног права, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

О тужбеном захтеву да се обавезе тужени да се исели са свим лицима и да тужиоцу преда у државину пословну зграду и паркинг места, као и све покретне ствари које се налазе у истој непокретности и које чине целокупан инвентар за обављање хотелске делатности, одлучено је нижестепеним пресудама на основу чињеничног стања према коме су изградњом предметне непокретности започели инвеститори „Градинг инвест“ ДОО Београд и ГП „Црнотравац“ ДОО Црна Трава, на која лица гласи грађевинска и употребна дозвола. Та лица су у катастру непокретности уписани као држаоци истог објекта. Привредно друштво „Градинг инвест“ ДОО Београд је у јуну 2006. године основало привредно друштво „Иванијум“ ДОО Београд и у исто унело неновчани улог у износу од 3.750.000 евра, што представља процењену новчану вредност хотела у ... број .. . Након тога, оснивач друштва „Иванијум“ је 09.11.2006. године свој удео и сва оснивачка права уступио привредном друштву „Дизајн хотели“ ДОО Љубљана, Република Словенија, које привредно друштво је једини члан друштва „Иванијум“, овде умешача на страни туженог. Предметним хотелима је даље располагамо тако што је друштво „Иванијум“ дана 28.12.2012. године, основало друштво под називом „ДБ Хотели“ ДОО Београд, овде тужиоца, у које је као неновчани улог унео непокретност – хотел „Life Design“. У поседу хотела је тужени, на основу Уговора о пословно техничкој сарадњи од 28.11.2011. године, који је закључио са друштвом „Иванијум“ за време док је хотел био у имовини „Иванијума“. Тужилац сматра да је ступио на место закупаваца и захтева да се тужени исели из предметног простора са тврдњом да је закуподавни однос споразумно престао потписивањем Споразума о престанку закупа од 29.05.2013. године.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужилац као прибавилац непокретности која је предмет закупа по Уговору о пословно

техничкој сарадњи од 28.11.2011. године, ступио на место закуподавца, што је био „Иванијум“ ДОО Београд, и постао је сингуларни сукцесор истог у правима и обавезама из уговора о закупу. Даље, закључује да није битно да ли је „Иванијум“ ДОО, као преносилац непокретности у имовину тужиоца и ранији закуподавац, имао право својине на непокретности која је предмет закупа, па ни да ли је тужилац након уношења непокретности у оснивачки капитал стакао право својине на непокретности која је предмет закупа. Ово закључује због тога, што се ствар може издавати у закуп и од стране лица које нема својинска овлашћења на ствари, већ има само овлашћење да ствар држи и да њоме располаже давањем другом лицу на употребу и уживање, што је у конкретном случају испуњено. Првостепени суд је оценио да је „Иванијум“ ДОО Београд у моменту закључења уговора о закупу са туженим имао овлашћење да предмет закупа користи и издаје га у закуп, те да је закљученим уговором о закупу на туженог пренео овлашћење употребе и уживања (прибирања плодова) спорне непокретности. Уношењем непокретности која је предмет закупа у оснивачки капитал тужиоца, „Иванијум“ ДОО Београд је на тужиоца пренео сва овлашћења на предмету закупа, тако да је тужилац на тај начин ступио у целости у права и обавезе „Иванијума“ ДОО по основу закљученог уговора о закупу са туженим. Уговор о закупу је закључен на неодређено време, уз отказни рок од 6 месеци, те престаје отказом у складу са чланом 597. Закона о облигационим односима који свака странка може дати другом поштујући отказни рок. Тужилац је подношењем тужбе у овој парници у смислу члана 597. Закона о облигационим односима отказао туженом уговор и уговор је истеком отказног рока престао да производи дејство, односно дошло је до престанка закупа. Стога, тужени има обавезу по одредби члана 585. Закона о облигационим односима да врати предмет закупа.

Другостепени суд прихвата становиште првостепеног суда. Додаје да код уговора о закупу закуподавац не мора бити истовремено и власник предмета закупа, већ мора бити у стању да на закупца пренесе право држања и употребе предмета закупа, у циљу уредног испуњења уговорних обавеза. Закуподавац уступа закупцу права која су по обиму ужа од овлашћења која има власник предмета закупа. Стога, иако тужилац није уписан као власник предметне непокретности, може бити изједначен са прибавиоцем, из члана 591. Закона о облигационим односима у циљу ступања у закуподавни правни однос који је претходно постојао између „Иванијум“ ДОО Београд и туженог. Отуђење предмета закупа, као основ за персоналну суброгацију, подразумева прелазак са закуподавца на прибавиоца оних права којима је располагао закуподавац у тренутку настанка уговора о закупу. На основу таквих схватања је другостепени суд потврдио првостепену пресуду којом је усвојен тужбени захтев.

Ревизијски суд налази да се становиште нижестепених судова о сингуларној сукцесији тужиоца у односу на закуподавца из Уговора о пословно техничкој сарадњи од 28.11.2011. године, као сингуларног правног претходника, засад не може прихватити.

Законом о облигационим односима, у члану 591. став 1, одређено је да у случају отуђења ствари која је пре тога предата неком другом у закуп прибавилац ствари ступа на место закуподавца, те после тога права и обавезе из закупа настају између њега и закупца. Према таквој одредби нема сумње да се она односи само и изричито на ситуацију када је предмет закупа отуђен од стране закуподавца трећем лицу. Прибавилац ствари која је предмет закупа, а отуђена је након предаје закуподавцу, према цитираној одредби ступа на место закуподавца. Прибављањем је треће лице постало сопственик ствари, а у односу на закупца стекао је положај уговорне стране. На овај начин је законом одређена промена субјекта у уговорном односу.

Другостепени суд није имао основа у материјалном праву да изједначи тужиоца са прибавиоцем из члана 591. Закона облигационим односима када није утврђено да је умешач отуђио предмет закупа тужиоцу у својину, по основу уноса непокретности у капитал тужиоца. Цитирана одредба ни на који начин не изједначује прибављање предмета закупа са каквим другим, или другачијим основом ступања на место закуподавца. Нема утврђења о основу по коме је умешач, како то другостепени суд закључује, пренео тужиоцу онај корпус овлашћења који се односи на држање, употребу и располагање предметом закупа, ако му није пренео својину на предмету закупа. Тачно је да закуподавац не мора бити власник ствари. Али, тада је неопходно расправити на који начин и по ком основу је наместо закуподавца, који није власник ствари, у уговор са закупцем ступило треће лице. О томе нема утврђених чињеница. Према томе, закључак нижестепених судова о активној легитимацији тужиоца заснован је на погрешној примени одредбе члана 591. Закона о облигационим односима и чињенично неутемељеној тези о преносу са умешача на тужиоца оних права којима је умешач располагао у тренутку настанка уговора о закупу са тужиоцем. Закон о облигационим односима познаје промену повериоца уступањем потраживања уговором, односно цесијом, када пријемник потраживања стиче према дужнику иста права која је уступилац имао према дужнику до уступања (члан 440. став 1.), у конкретном случају би то било право да захтева предају предмета закупа по престанку закупа. Међутим, нема утврђења о томе да је такав уговор закључен између умешача и тужиоца. Посебно, судови су утврдили да је умешач унео тужиоцу непокретност у оснивачки капитал, с тим да сматрају да није битно да ли је тужилац стекао право својине на непокретности, са напред коментарисаних разлога, али не расправљају о основу активне легитимације тужиоца да од туженог захтева и предају покретних ствари које су одређене само тиме да се налазе у предметним непокретностима.

Код таквог стања ствари, применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, усвојена је ревизија, укинуте нижестепене пресуде и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење, како би расправио чињенице од којих зависи овлашћење тужиоца да од туженог захтева предају непокретности и одређених покретних ствари и правилном применом материјалног права одлучио о тужбеном захтеву и о трошковима целог поступка.

**Председник већа – судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић