



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 742/2023
14.02.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, Татјане Матковић Стефановић, Јасмине Стаменковић и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Јавно предузеће за обављање комуналних услуга „Пословни центар Чукарица“ Београд, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење Вождовац, Раковица и Чукарица, Београд, против тужене АА ПР СУР „СНІСАГО“ из Београда, чији је пуномоћник Мила Јанковић, адвокат у ..., ради дуга, вредност предмета спора 627.830,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 4Пж 1670/21 од 19.01.2023. године, у седници већа одржаној 14.02.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 4Пж 1670/21 од 19.01.2023. године.

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 4Пж 1670/21 од 19.01.2023. године, тако што се **ОДБИЈА** жалба туженог као неоснована и пресуда Привредног суда у Београду П 276/2019 од 01.12.2020. године **ПОТВРЂУЈЕ** у III и V ставу изреке.

Образложење

Привредни суд у Београду је донео пресуду 29П 276/2019 дана 01.12.2020. године, којом је у I изреке укинуо решење о извршењу Привредног суда у Београду 4Иив 7525/18 од 30.10.2018. године и решење о извршењу Привредног суда у Београду 4Иив 7527/18 од 30.10.2018. године, у целини; у II ставу изреке констатовао да је тужба повучена за главни дуг у износу од 105.634,02 динара, са законском затезном каматом од доспелости до исплате; у III ставу изреке делимично усвојио тужбени захтев и обавезао тужену да тужиоцу на име главног дуга плати износ од 126.653,72 динара, са законском затезном каматом почев од 26.10.2018. године до исплате; у IV ставу изреке делимично одбио тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да суд обавезе тужену да му плати на име главног дуга износ од 440.542,84 динара, са законском

затезном камтом почев од 26.10.2018. године до исплате, као неоснован; у V ставу изреке обавезао тужену да тужиоцу плати на име трошкова парничног поступка износ од 28.932,67 динара.

Привредни апелациони суд је донео пресуду 4Пж 1670/21 дана 19.01.2023. године, којом је усвојио жалбу туженог и преиначио пресуду Привредног суда у Београду П 276/2019 од 01.12.2020. године у ставу III и V изреке тако што је одбио захтев тужиоца да се тужена обавезе да тужиоцу плати износ од 126.653,72 динара, са законском затезном каматом на тај износ почев од 06.10.2018. године до исплате и обавезао тужица да туженој накнади трошкове поступка у износу од 160.475,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену посебну ревизију, којом побија другостепену пресуду због погрешне примене материјалног права, а због потребе за разматрањем правних питања од општег интереса, правних питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе и новог тумачења права.

Тужена је поднела одговор на ревизију тужиоца.

Врховни суд је испитао разлоге за посебну ревизију применом одредаба члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/2011 ... 10/23 – др. закон) којом је прописано 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 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) и на основу одредаба става 2. истог члана дозволио одлучивање о посебној ревизији, ради уједначавања судске праксе.

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

Пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, на основу ког је донета побијана другостепена пресуда, Јавно предузеће Пословни простор општине Чукарица, сада Јавно предузеће за обављање комуналних услуга „Пословни центар Чукарица“ Београд је до 30.11.2016. године управљало пословним просторима у својини Републике Србије, Града Београда, Градске општине Чукарица, на основу Одлуке о уступању права коришћења и управљања пословним зградама и просторијама Општине Чукарица Јавном предузећу Пословни простор општине Чукарица од 27.08.1990. године. Од 01.12.2016. године посао управљања пословним просторима у својини Републике Србије пренет је на Градски секретаријат за имовинске и правне послове Града Београда, на основу Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења. Приход од давања у закуп непокретности у јавној својини представља јавни приход који припада носиоцу надлежности, која средства се уплаћују

на јавни буџетски рачун. До 30.11.2016. године тужилац је управљао закупљеном непокретношћу из Уговора о закупу пословног простора број 1054 од 06.05.2011. године и из Уговора о закупу пословних просторија број 371 од 29.01.2015. године. Те уговоре је тужилац као закуподавац закључио са туженим као закупцем. Предмет тужбеног захтева је разлика у закупнини за месеце септембар, октобар и новембар 2016. године по уговорима, коју тужена није платила. Уговором о закупу пословног простора број 1054 од 06.05.2011. године, у члану 8. закупнина је утврђена на основу Одлуке о утврђивању висине закупнине коју је донео Управни одбор Предузећа, односно ГО Чукарица, тако да обрачуната закупнина месечно износи 32.240,00 динара, а кориговаће се у складу са одлукама Управног одбора, односно ГО Чукарица, о чему ће купац бити обавештен приликом фактурисања. Уговором о закупу пословних просторија број 371 од 29.01.2015. године, у члану 3. је предвиђено да закупнина износи укупно 44.128,26 динара месечно без урачунатог износа ПДВ-а који сноси купац, а закупнина се коригује на основу одлуке Надзорног одбора јавног предузећа, односно ГО Чукарица коју одлуку закуподавац доставља купцу уз прву фактуру којом обрачунава новоутврђену цену. Тужилац је издао туженом рачуне за закуп пословног простора по Уговору број 1054 за месец септембар, октобар и новембар 2016. године на износе од по 94.770,00 динара са ПДВ-ом, односно по 1.518,75 динара без ПДВ-а по м², а на основу Уговора 371 рачуне за исти период на износ од по 129.506,86 динара са ПДВ-ом, односно по 1.518,75 динара без ПДВ-а по м². Тужилац је обавестио тужену као купца, обавештењем од 07.09.2016. године, да је Скупштина Града Београда донела одлуку о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, која је ступила на снагу 30.06.2016. године, и којом је предвиђено да су надлежни органи градских општина обавезни да примењују одлуку којом Град Београд утврђује закупнине за пословни простор на коме је носилац права јавне својине, односно на коме Град Београд има посебна својинска овлашћења и да ће се у складу са том одлуком закупнина фактурисати по ценовнику Града Београда. Тужени је приговорио тужиоцу на рачуне за август 2016. године оспоравајући висину закупнине и да се предмет закупа неосновано третира као у екстра зони противно уговореном, а приговорио је и на опомену пред утужење, на висину потраживања. Првостепени суд је на основу налаза и мишљења вештака утврдио износ закупнине по основу оба уговора применом коригованих цена у складу са одговарајућим одлукама Града Београда за прву зону, како је уговорено, а не за екстра зону како је исказано у утуженим фактурама и узео у обзир већ извршене уплате тужене, па је закључио да је тужена у обавези да тужиоцу плати на име неплаћеног дела закупнине за месец септембар, октобар и новембар 2016. године по уговору број 1054 од 06.05.2011. године износ од 73.615,32 динара и по уговору број 371 од 29.01.2015. године износ од 54.038,40 динара, укупно 126.653,72 динара, те обавезао тужену да тај износ плати тужиоцу са законском затезном каматом почев од 26.10.2018. године до исплате, позивом на одредбе члана 148., 26. и 567. став 1. и члана 279. став 3. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу јер је сматрао да је погрешан закључак првостепеног суда да је тужилац активно легитимисан да потражује закупнину од тужене, на основу Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда којом је, у члану 22. став 1. прописано да су надлежни органи градских општина, међу којима је и Чукарица, обавезни да у року од 30 дана од дана ступања на снагу Одлуке обавесте све купце пословног простора на којима је градска општина имала право управљања о

преузимању управљања од стране Града Београда, чланом 23. којим је прописано да на Град Београд прелазе сва права и обавезе из уговора о закупу која су закључиле градске општине односно јавна предузећа, почев од 01.12.2016. године, и члана 24. став 1. којим је прописано да ће започети судски спорови са закупцима пословних просторија којима су управљале градске општине, покретнути због неизмирене закупнине бити настављени и окончани без промене тужиоца. Другостепени суд закључује да је Град Београд на основу тих одредаба Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда ступио у права и обавезе тужиоца према туженом из Уговора о закупу пословног простора број 1054 и уговора о закупу пословних просторија број 371 и да Град Београд активно легитимисан да потражује закупнину за предметне пословне просторије од туженог као сауговорача. Предметни спор покренут је тужбом 20.10. и 26.10.2018. године, дакле, није реч о судском спору из члана 24. став 1. одлуке, који је покренут у време ступања на снагу одлуке. Због недостатка активне легитимације на страни тужиоца у овој парници, другостепени суд је одбио тужбени захтев.

Ревизијски суд оцењује да је погрешан закључак другостепеног суда о недостатку активне легитимације на страни тужиоца. Предмет тужбеног захтева је неплаћени део закупнина за месеце септембар, октобар и новембар 2016. године. Одлуком о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења („Сл. лист Града Београда“ бр. 63/2016, 50/2018, 26/2019, 52/2019 и 23/2023 – аутентично тумачење) предвиђено је у члану 22. став 1. да су надлежни органи градских општина, међу којима је и Чукарица, обавезни да у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке обавесте све закупце пословног простора на којима је градска општина имала право управљања, о преузимању управљања на пословном простору од стране Града Београда. У члану 23. одређено је да на Град Београд прелазе сва права и обавезе из уговора о закупу које су закључиле градске општине, односно јавна предузећа или друге организационе јединице основане од стране градских општина из члана 22. став 1. ове одлуке, уколико су у сагласности са законом и прописима Града Београда, почев од 01.12.2016. године. Аутентичним тумачењем одредаба члана 23. став 1. Одлуке, цитирану одредбу треба разумети тако да на Град Београд прелазе сва права и обавезе из важећих уговора о закупу које су настале после 01.12.2016. године. Надаље, одредбом члана 24. став 1. Одлуке, започети судски спорови са закупцима пословних просторија којима су управљале градске општине из члана 22. став 1. ове одлуке, покретнути због неизмирене закупнине, биће настављени и окончани без промене тужиоца. Према аутентичном тумачењу, ову одредбу треба разумети тако да активну легитимацију тужиоца у поступцима због неизмирене закупнине Град Београд може имати само за закупнине које су настале као обавеза закупаца након 01.12.2016. године, а за неизмирене закупнине до 01.12.2016. године активну легитимацију тужица има искључиво лице са којим је закупац до тог датума био у уговорном односу.

Према таквој одредби одлуке, нема сумње у активну легитимацију овде тужиоца за предметна потраживања на име закупнине за септембар, октобар и новембар 2016. године, по уговорима о закупу које је тужени као закупац закључио са тужиоцем као закуподавцем.

На основу изнетог, правилно је првостепени суд обавезао тужену да тужиоцу плати неисплаћени део закупнина, правилно обрачунатих у складу са уговорима

закљученим међу парничним странкама, као закупац закуподавцу, са законском затезном каматом од утужења до исплате, правилном применом одредаба Закона о облигационим односима, члана 583. став 1. и члана 279 став 3.

Из тих разлога је усвојена ревизија тужиоца, преиначена другостепена пресуда тако што је одбијена жалба тужене и потврђена првостепена пресуда у усвајајућем делу, применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић