



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 16366/2023**  
**29.11.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Јавног предузећа за обављање комуналних услуга Пословни центар Чукарица, Београд, са седиштем у Београду, Шуматовачки трг број 2, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење градске општине Вождовац, Раковица и Чукарица, против туженог АА ..., чији је пуномоћник Милан Поповић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4373/20 од 26.01.2023. године, у седници одржаној 29.11.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4373/20 од 26.01.2023. године у преиначујућем делу (став два и став три изреке), тако што се одбија као неоснована жалба туженог и потврђује пресуда Другог основног суда у Београду П 5875/17 од 21.02.2020. године у ставу четири и ставу седам изреке.

## **Образложење**

Пресудом Другог основног суда у Београду П 5875/17 од 21.02.2020. године ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари у односу на парницу Привредног суда у Београду П 665/12. Ставом два изреке одбијен је приговор литиспиденције. Ставом три изреке дозвољено је преиначење тужбе учињено поднеском од 29.11.2019. године. Ставом четвртим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 1.607.113,48 динара са законском затезном каматом од 05.12.2017. године до коначне исплате у року до 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде. Ставом петим изреке одбачена је тужба (погрешно наведено тужбени захтев) у делу којим је тужилац тражио да суд обавезе туженог да му за обављање комуналних услуга исплати износ од 242.913,00 динара са законском затезном каматом од 05.12.2017. године до исплате. Ставом шест изреке одбијен је приговор конпензације туженог да се пребије са потраживањем тужиоца за износ преко 25.000,00 динара. Ставом седам изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 227.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4373/20 од 26.01.2023. године ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђено решење садржано у ставу првом, ставу другом и ставу шестом изреке пресуде Другог основног суда у Београду П 5875/17 од 21.02.2020. године. Ставом два изреке преиначена је пресуда Другог основног суда у Београду П 5875/17 од 21.02.2020. године у ставу четвртом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му исплати износ од 1.607.113,48 динара са затезном каматом од 05.12.2017. године, као дана подношења тужбе па до исплате. Ставом три изреке преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу седмом изреке првостепене пресуде, тако што је обавезан тужилац да туженом на име трошкова првостепеног поступка другостепеног поступка плати износ од 254.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка уз члана 374. став 1. ЗПП, због погрешне примене материјалног права, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању дана 19.02.2007. године закључен је уговор о закупу пословног простора на одређено време по основу кога је тужилац као закуподавац предао на употребу а тужени као купац примио у закуп пословни простор који се налази у улици ... број ... у ..., укупне површине 192,67 м<sup>2</sup> који се састоји од две просторије санитарног чвора укупне површине 121,67м<sup>2</sup>, галерије са степеништом од 72м<sup>2</sup>. Уговорено је да је уговор закључен на период почев од 01.02.2007. године закључно са 29.12.2016. године. Месечна закупнина одређена на износ од 90.531,10 динара. Према члану 3. уговора купац нема права да врши било какве измене, преправке или адаптације по основу потврде сагласности закуподавца и да нема право на евентуалну накнаду за извршене поправке. На предлог тужиоца донето је решење о извршењу од стране Привредног суда у Београду Ив бр.32356/11 од 09.12.2011. године, после усвајања приговора туженог поступак је настављен као парнични. Пресудом Привредног суда у Београду П бр.665/12 од 30.10.2012. године, одржано је на снази решење о извршењу Привредног суда у Београду Ив 32356/11 од 19.12.2011. године којим је обавезан тужени да тужиоцу исплати назначене износе Тужени није био у могућности да исплати назначени износ, па је са тужиоцем склопио споразум о начину и роковима за измирење дуга дана 30.12.2014. године. Тужени је исплатио део дуга. Тужилац потражује закупнину за период од 13.12.2011. године па закључно са 30.12.2013. године. Тужени је предузетник чија је радња престала да обавља делатност 31.08.2017. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев тужиоца за плаћање закупнине (став четврти изреке). Странке су биле у назначеном периоду у облигационо-правном односу (од 13.11.2011. до 31.12.2013. године) по основу закљученог уговора о закупу од 19.02.2007. године и анекса уговора од 31.12.2013. године. За спорни период тужени није измирио обавезе у

виду уговорене закупнине што је сходно закљученом уговору био у обавези да учини. У вези трошкова адаптације тужени није имао сагласност тужиоца да врши адаптацију а о томе за тај период је одлучено пресудом Привредног суда у Београду П 6270/2016 од 29.01.2018. године па је у вези тог дела захтева одлучено као у ставу петом и шестом изреке.

Другостепени суд није прихватио овакво правно становиште првостепеног суда у погледу обавезујућег дела првостепене пресуде. Налази да на страни тужиоца не постоји активна легитимација за вођење овог спора. Ово из разлога што је суд у смислу одредбе члана 386. став 3. у вези члана 376. истог закона пропустио да оцени активну легитимацију тужиоца, као и одредбу члана 23. Одлуке 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 63 од 23.04.2016. године). Наиме, према члану 22. став 1. цитиране одлуке прописано је да на Град Београд тј. организациону јединицу градске управе надлежност за обављање послова управљања и давања у закуп пословних просторија и пословног простора прелазе сва права и обавезе из уговора о закупу које су закључиле градске општине, односно јавна предузећа или други организационе јединице основане од стране градских општина из члана 22. став 1. те одлуке уколико су у сагласности са законом и прописима града Београда почев од 01.12.2016. године. Одредбом члана 24. исте одлуке предвиђено је да започети судски спорови са закупцима зграда и пословних просторија којима су управљале градске општине из члана 22. став 1. те одлуке, покренути због неизмирене закупнине биће настављени и окончани без промене тужиоца. Тужилац је поднео тужбу дана 05.12.2017. године, из чега произилази да се не ради о поступку започетом пре 01.12.2016. године због чега је у конкретном случају искључиво активно легитимисан град Београд, као сукцесор права и обавеза у погледу наплате накнаде за коришћење предметног пословног простора а не тужилац јавно предузеће за обављање комуналних услуга пословни центар Чукарица Београд. Стога је по мишљењу другостепеног суда очигледно да на страни тужиоца постоји недостатак активне легитимације па је првостепена пресуда у ставу четвртном изреке преиначена и одбијен је тужбени захтев тужиоца као неоснован.

По оцени Врховног суда, овакво правно становиште другостепеног суда није правилно јер је засновано на погрешној примени материјалног права.

Наиме, другостепени суд погрешно тумачи одредбу члана 24. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда на којима град Београд има посебна својинска овлашћења. Ово из разлога што је предметни члан закона предвидео да започети судски спорови са закупцима пословних зграда и пословних просторија којима су управљале градске општине из члана 22. став 1. те Одлуке, покренути због неизмирења закупнине биће настављени и окончани без промене тужиоца. Из тога произилази да се ова одредба односи на ситуације када је поступак наплате закупнине покренут пре 01.12.2016. године. У овом случају поступак није покренут до тада да би се предметни члан примењивао у конкретном случају. Назначену одредбу треба тумачити тако да Град Београд има право потраживања закупнине за издати простор након 01.12.2016. године тј. од времена када је пословни простор припао на управљање Градском секретаријату за имовину у оквиру кога постоји сектор за управљање пословним простором. Поменути члан 24. назначене одлуке суштински ближе појашњава како ће се регулисати питање већ покренутих поступака у вези закупнине која је настала до 01.12.2016. године. Међутим, то не значи

да уколико постоји потраживање до тог периода да ранији власник односно закупавац нема право да покрене поступак ради наплате неплаћене закупнине у складу са законом, из чега произилази да тужилац има активну легитимацију за потраживање спорне закупнине.

Из изнетог произилази да је другостепени суд преиначењем првостепене пресуде погрешно применио материјално право.

Имајући у виду напред изнето, Врховни суд је на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић