



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15064/2022
04.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, оба из ..., чији је пуномоћник Мирољуб Белић адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Јасмина Белић адвокат из ..., ради иселјења и дуга, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 993/21 од 12.05.2022. године, у седници већа одржаној дана 04.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 993/21 од 12.05.2022. године, у погледу одлуке о захтеву за иселјење тужене и предају стана.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 993/21 од 12.05.2022. године и пресуда Вишег суда у Београду П 14325/18 од 21.10.2020. године у погледу одлуке о новчаном потраживању и трошковима поступка, и у том делу предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 14325/18 од 21.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се обавезе тужена да се са свим лицима и стварима исели из стана у ул./... и да исти преда у државину тужиоцима. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се тужена обавезе на исплату износа од 76.456,06 евра са законском затезном каматом од 25.07.2014. године. Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци да накнаде туженој трошкове парничног поступка у износу од 463.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 993/21 од 12.05.2022. године одбијена је као неоснована жалба тужилаца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 14325/18 од 21.10.2020. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији у складу са чланом 408. ЗПП, Врховни суд је напао да је ревизија тужилаца делимично основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се, под условима прописаним чланом 407. став 1. тач. 2. и 3. ЗПП, тај правни правни лек може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су сувласници стана број ... у ул. ... број ... у Право сусвојине стекли су наслеђивањем заоставштине пок. ГГ. Тужена у том стану живи од рођења (19... године) осим у периоду од 1969. до 1972. године када се, након удаје, преселила у Од 1972. године тужена са члановима свог породичног домаћинства живи у наведеном стану и има пријављено пребивалиште на адреси тог стана. Тужена је са сада пок. ГГ 10.10.1983. године закључила уговор о коришћењу предметног стана, а након смрти његовог власника странке нису закључиле нови уговор о коришћењу – закупу стана. На адреси предметног стана тужена је 21.02.2012. године регистровала седиште предузећа чији је оснивач, а 14.02.2013. године и седиште своје трговинско занатске радње. Тужена је нередовно и у мањем износу од прописаног плаћала закупнину, тако да за период од 21.10.2010. године до 31.08.2017. године постоји њено дуговање у износу од 145.808,54 динара, односно у износу од 76.456,06 евра за период од јула 2004. године до августа 2017. године – у висини разлике између плаћене и тржишне закупнине. У спорном стану тужена је изводила радове на промени дотрајалих прозора и уградила клима уређаје. Тужена стан користи и само повремено, у периоду од једног до три месеца га није користила у време када су њен супруг и син живели у ..., где су радили, односно студирали.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да нису испуњени услови за исељење тужене из разлога за отказ уговора о закупу стана на којима су тужиоци засновали свој тужбени захтев. Одбијен је и захтев за исплату новчаног потраживања, са образложењем да тужиоци захтевају наплату тржишне закупнине за стан која им не припада, а пошто су тужбени захтев поставили у иностраној валути и супротно члану 395. Закона о облигационим односима, о њему није било могуће одлучивати ни за износ од 145.808,54 динара који је основан.

По оцени Врховног суда, одлука о захтеву за исељење тужене из предметног стана донета је правилном применом материјалног права, због чега се наводима ревидента из тог разлога неосновано оспорава законитост те одлуке.

Тужиоци су захтев за исељење засновали на разлозима за отказ уговора о закупу стана прописаних чланом 35. став 1. тач. 1, 2, 3. и 6. Закона о становању. Према тим одредбама, закуподавац може дати отказ уговора о закупу стана ако купац и после опомене без сагласности закуподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена уговором; не плати закупнину за најмање два месеца узастопно; наноси штету стану и заједничким просторијама и инсталацијама или уређајима у стамбеној згради, као и ако

закупац и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне, а најдуже четири године, акупац се не споразуме са закуподавцем о начину коришћења стана за то време.

Из наведене одредбе, по становишту ревизијског суда, следи да је опомена закуподавца обавезан услов за давање отказа уговора о закупу стана због његове недозвољене употребе (коришћења за обављање пословне делатности, издавања у подзакуп и омогућавања коришћења лицима која нису предвиђена уговором о закупу стана), односно због доношења штете стану или заједничким просторијама. Наиме, закупцу се може отказати уговор о закупу подношењем тужбе (преображајна тужба), само ако он и након опомене настави са недозвољеном употребом стана, односно оштећује стан или заједничке просторије.

Тужиоци у овом случају нису доказали да су пре доношења тужбе опоменули тужену на повреду њених уговорних обавеза, као разлога за отказ уговора о закупу у смислу члана 35. став 1. тач. 1, 2. и 3. Закона о становању. Зато су ирелевантни ревизијски наводи да тужена није платила две закупнине у 2008. години и шест закупнина у 2010. години, јер њиховом неплаћању није претходила опомена. Плаћање закупнине у нижем износу од прописаног није разлог за отказ уговора о закупу стана, јер према одредби члана 32. став 3. Закона о становању обрачун закупнине врше тужиоци који су зато дужни да од тужене захтевају наплату закупнине у обрачунатом износу. Исти значај имају и наводи ревидента о регистрованом седишту привредног друштва, односно предузетничке радње које је тужена основала, при чему се само из те чињенице не може извести закључак да је у стану и обављана пословна делатност, као и наводи да су у стану изведени радови без њихове сагласности јер замена прозора на стану (у згради саграђеној 1927. године) и уградња клима уређаја нису радови којима се стану наноси штета.

Оценом изведених доказа, која се ревизијом не може оспоравати јер се тако побија утврђено чињенично стање, утврђено је да нису испуњени услови за отказ уговора о закупу стана због његовог некоришћења у времену прописаном чланом 31. став 1. тачка 6. Закона о становању.

Са свега наведеног, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Погрешан је закључак нижестепених судова да тражена исплата новчаног потраживања у иностраној валути представља сметњу за одлучивање о тужбеном захтеву за наплату дела неплаћене закупнине. Наиме, захтев за исплату новчане обавезе који гласи на одређени износ новчаних јединица у иностраној валути, садржи у себи захтев за исплату одређених новчаних јединица у домаћој валути.

Из тог разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП, обе нижестепене пресуде су морале бити укинуте у делу којим је одлучено о новчаном потраживању тужилаца, и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће одлучити и о том захтеву, имајући у виду одредбу члана 32. ст. 1. и 4. Закона о становању којом је прописан начин утврђивања закупнине за станове који се користе по основу права закупа.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од коначног исхода спора.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић,с.р.**

**За тачност отправка
заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**