



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 7754/2022**  
**11.10.2023. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиље Градске општине Савски Венац, Београд, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење Градског правобранилаштва за општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски Венац и Стари Град, са седиштем у Београду, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Милан Савић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1232/19 од 12.01.2022. године, у седници одржаној 11.10.2023. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиље и **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 1232/19 од 12.01.2022. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 4289/2018 од 19.09.2018. године, ставом првим изреке, обавезан је тужени да тужиљи исплати 1.864.805,76 динара са законском затезном каматом од 16.03.2018. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиље у делу којим је тражила да се обавезе тужени да јој преко износа досуђеног ставом првим изреке исплати још износ од 1.013.202,24 динара са законском затезном каматом од 16.03.2018. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиљи на име трошкова поступка плати 51.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1232/19 од 12.01.2022. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке и одбијен, као неоснован тужбени захтев којим тражено да се обавезе тужени да тужиљи исплати 1.864.805,76 динара са законском затезном каматом од 16.03.2018. године до исплате. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано ставу трећем изреке првостепене пресуде и обавезана тужиља да туженом на име трошкова поступка плати 67.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник туженог, СУР „Пивница ...“ АА био је закупац пословног простора у Београду, ... бр. ..., површине 80 м<sup>2</sup>, по основу уговора о закупу закљученим са ЈП „Пословни простор Савски Венац“, као закуподавцем. Правни претходник туженог на име неплаћене закупнине за наведени пословни простор за период од јануара 2014. године закључно са новембром 2016. године остао је дужан износ од 2.878.008,00 динара, док дуг за период од 16.03.2015. године закључно са новембром 2016. године износи 1.864.805,76 динара. ЈП „Пословни простор Савски Венац“ брисан је из регистра привредних субјеката решењем Агенције за привредне регистре од 16.12.2016. године, а чланом 4. одлуке Скупштине Градске општине Савски Венац од 30.11.2016. године одређено је да сва права, обавезе и послови ЈП „Пословни простор Савски Венац“, настали у име и за рачун овог предузећа, закључно са 30.11.2016. године од 01.12.2016. године у целости прелазе на Градску општину Савски Венац, оснивача јавног предузећа „Пословни простор Савски Венац“.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев тужиле, за период у коме није наступила застарелост потраживања, од фебруара 2015. године закључно са новембром 2016. године и обавезао туженог да тужилци исплати 1.864.805,76 динара са законском затезном каматом од 16.03.2018. године до исплате применом члана 210, 375, 583. став 1. Закона о облигационим односима.

Одлучујући о жалби туженог, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио, као неоснован тужбени захтев тужиле због недостатка активне легитимације на страни тужиле, са образложењем да је тужба поднета 16.03.2018. године, када је сходно члану 22. став 1, 23. и 24. 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“, бр. 63/2016) искључиво Град Београд активно легитимисан да потражује закупнину из закључених уговора о закупу, као сукцесор права и обавеза.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је погрешно применио материјално право.

Чланом 3. 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“, бр. 63/16 од 23.06.2016. године) прописано је да располагање непокретностима Града, у смислу ове одлуке, сматра се 1. отуђење, 2. пренос права јавне својине на другог носиоца права својине, 3. давање на коришћење, 4. улагање у капитал, 5. давање у закуп, 6. заснивање хипотеке. Чланом 22. став 1. ове одлуке прописано је да су надлежни органи градских општина Вождовац, Врачар, Звездара, Нови Београд, Палилула, Раковица, Савски венац, Стари Град и Чукарица обавезни су 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 пословним зградама и пословним просторијама од стране Града Београда, односно организационе јединице Градске управе Града Београда надлежне за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословних просторија. Чланом 23. став 1. ове одлуке, прописано је да на Град Београд, односно организациону јединицу Градске управе надлежну за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословног простора 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. Чланом 24. став 1. Одлуке прописано је да започети судски спорови са закупцима пословних зграда и пословних просторија којима су управљање градске општине из члана 22. став 1. ове одлуке, покренути због неизмирене закупнине, биће настављени и окончани без промене тужиоца.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник туженог био је у закуподавном односу са ЈП „Пословни простор Савски Венац“ на основу уговора о закупу, а тужиља потражује неплаћену закупнину за период од јануара 2014. године закључно са новембром 2016. године. С обзиром да се ради о потраживању насталом пре 01.12.2016. године, то се не може прихватити као правилан закључак другостепеног суда у погледу недостатка активне легитимације на страни тужиље. Наиме, члан 3. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења треба тумачити у склопу са чланом 23. и 24. исте одлуке. Град Београд у складу са наведеном Одлуком има право давања у закуп непокретности Града и на Град Београд, односно организациону јединицу градске управе надлежну за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословног простора прелазе права и обавезе из важећих уговора и новозакључених уговора, па Град има активну легитимацију за потраживање закупнине које су настале као обавеза закупца након 01.12.2016. године, када је управљање пословним простором припало граду. Међутим, за неизмирене закупнине до 01.12.2016. године, активна легитимација тужиље произлази из закључених уговора на основу којих је успостављен уговорни однос, без обзира на датум покретања судског поступка. Тужиља у овом спору свој тужбени захтев заснива на уговору од 08.09.2010. године, па се закључак другостепеног суда да тужиља није активно легитимисана не може прихватити као правилан.

С обзиром на то да другостепени суд због погрешне примене материјалног права није ценио остале наводе жалбе туженог, то је Врховни суд одлучио као у изреци, применом члана 416. став 2. ЗПП.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, с обзиром на то да иста зависи од исхода спора, на основу члана 163. став 4. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић