



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 11686/2023**  
**04.12.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца ГО Стари Град, кога заступа Правобранилаштво ГО Стари Град, против тужене АА из ..., чији је привремени заступник Драгица Вигњевић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5366/22 од 02.11.2022. године, у седници одржаној 04.12.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5366/22 од 02.11.2022. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно одлучивање.

## **Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 42230/21 од 17.03.2022. године, ставом првим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име накнаде за коришћење пословног простора за период од јануара 2012. године до новембра 2016. године исплати укупно 1.353.844,18 динара, односно одређене појединачне месечне износе, са законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног месечног износа до исплате, све ближе одређено у овом ставу изреке. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати 177.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5366/22 од 02.11.2022. године, првостепена пресуда је преиначена тако што је тужбени захтев одбијен као неоснован и одлучено да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....10/2023, у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца 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 тужиоца ЈП „Пословни простор општине Стари Град“ је, као закуподавац са туженом, као закупцем 23.05.1995. године закључио уговор о закупу пословног простора на одређено време за период од 01.06.1995. године до 31.05.2010. године, с тим што је по истеку уговореног периода тужена наставила са коришћењем пословног простора и плаћањем закупнине, па је уговор о закупу прећутно продужен. Након што је у јануару 2012. године тужена престала са плаћањем закупнине, тужилац је у августу 2013. године донео одлуку о отказу туженој уговора о закупу, са отказним роком од 30 дана од дана пријема одлуке, која је туженој уручена 04.09.2013. године. Тужена је након истека отказног рока наставила да користи пословни простор без правног основа. Из налаза и мишљења судског вештака економско финансијске струке утврђено је да висина накнаде коришћења пословног простора за период од јануара 2012. године до новембра 2016. године износи 1.353.844,18 динара, на који износ је опредељен тужбени захтев.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је оценио неоснованим истакнути приговор застарелости потраживања у смислу члана 371. Закона о облигационом односима и усвоји тужбени захтев.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио ка неоснован тужбени захтев из разлога недостатка активне легитимације на страни тужиоца, јер је тужба поднета 27.06.2018. 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 био активно легитимисан да потражује закупнину из закључених уговора о закупу као сукцесор права и обавеза.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом тужиоца указује на погрешну примену материјалног права, што има за последицу и непотпуно утврђено чињенично стање.

Одредбом члана 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 се располагањем непокретностима Града, у смислу ове одлуке, сматра између осталог давање у закуп. 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 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. Одредбом члана 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. Одредбом члана 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.

У конкретном случају, тужена је била у закуподавном односу са правним претхоником тужиоца ЈП „Пословни простор општине Стари Град“ на основу прећутно продуженог Уговора о закупу пословних просторија од 23.05.1995. године, а тужилац потражује закупнину за период од јануара 2012. године до новембра 2016. године. Како је реч о потраживању насталом пре 01.12.2016. године, по оцени Врховног суда тужилац је активно легитимисан за вођење парнице.

Наиме, одредбу члана 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 одредбама 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 потраживања 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, као у конкретном случају, активна легитимација тужиоца произилази из закључених уговора на основу којих је успостављен уговорни однос, без обзира на датум покретања судског поступка. Стога су разлози другостепеног суда на којима је заснована одлука о жалби тужене неприхватљиви.

Имајући у виду да другостепени суд због погрешне примене материјалног права није ценио разлоге првостепеног суда у погледу приговора застарелости потраживања, није било услова за преиначење побијане пресуде, па је применом члана 416. став 2. ЗПП Врховни суд укинуо другостепену пресуду и предмет вратио другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби тужене.

**Председник већа - судија  
Бранка Дражић,с.р.**

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