



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2172/2023
12.06.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници Јавно предузеће за обављање комуналних услуга „Пословни центар Чукарица“ Београд, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење за градске општине Вождовац, Раковица и Чукарица, са седиштем у Београду, против туженог АА из ..., кога заступа пуномоћник Марко Ђукановић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4299/22 од 26.10.2022. године, у седници одржаној 12.06.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4299/22 од 26.10.2022. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 5045/21 од 13.06.2022. године, ставом првим изреке, укинута је решење о извршењу Другог основног суда у Београду И.Ив број 810/18 од 11.04.2018. године, у обавезујућем делу у целости. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и тужени обавезан да тужиоцу на име дуга због неплаћене закупнине за период од марта до октобра 2015. године исплати укупан износ од 335.008,00 динара, са законском затезном каматом од 30.03.2018. године до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се тужени обавезе да му исплати законску затезну камату на појединачно означене новчане износе и са појединачно означеним каматним периодом све ближе наведено у том ставу изреке, као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се тужени обавезе да му на име дуга због неплаћене закупнине за јануар и фебруар 2015. године, исплати износ од 44.376,00 динара, са законском затезном каматом од 11.02.2015. године до исплате и износ од 44.376,00 динара, са законском затезном каматом од 11.03.2015. године до исплате, као неоснован. Ставом петим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 76.321,00 динар, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4299/22 од 26.10.2022. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тржено да се тужени обавезе да тужиоцу на име дуга због неплаћене закупнине за период од 01.03.2015. године до 31.10.2015. године, исплати укупан износ од 335.008,00 динара, са законском затезном каматом од 30.03.2018. године до исплате. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка из става петог изреке првостепене пресуде, тако што је тужилац обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 40.500,00 динара. Ставом трећим изреке, тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 34.500,16 динара.

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

Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон), испитао је побијану пресуду применом члана 408. тог закона 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, тужилац је са туженим закључио Уговор о закупу на неодређено време дана 27.05.2005. године, који је за предмет закупа имао пословни простор у Београду, улица ... број .., површине 86 м². Вештачењем је утврђено да тужени као купац на име неплаћене закупнине за наведени пословни простор дугује за период од 01.01.2015. до 31.10.2015. године укупан износ од 443.760,00 динара, с тим што месечни износ закупнине у наведеном периоду износи 44.376,00 динара, у складу са чланом 8. уговора о закупу пословног простора, рачунајући цену закупа по метру квадратном у износу од 430,00 динара. Ова цена утврђена је Одлуком о утврђивању висине закупнине за пословни простор којим управља тужилац број 984 од 02.04.2014. године, на коју је дата сагласност закључком Градске општине Чукарица од 15.04.2014. године, обрачунате законске обавезе по основу пореза на додату вредност од 20% и површине пословног простора од 86 м², како је дефинисано уговором. Тужилац је туженом упутио опомену пред утужење, након чега је због неплаћања дуга поднео предлог за извршење на основу веродостојне исправе 30.03.2018. године. Решењем о извршењу првостепеног суда од 11.04.2018. године, усвојено је предложено извршење и утврђени су трошкови извршења у износу од 12.227,00 динара, а решењем од 19.12.2019. године, усвојен је приговор извршног дужника, па је стављено ван снаге наведено решење о извршењу у делу којим су одређени средство и предмет извршења, укинута су све спроведене радње, те је одређено да ће се по правоснажности решења поступак наставити као поводом приговора против платног налога.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је оценио да је приговор застарелости потраживања делимично основан, налазећи да је потраживање закупнине за јануар и фебруар 2015. године застарело, јер су доспела за наплату 10.02. и 10.03.2015. године, па је до подношења предлога за извршење

(30.03.2018. године) протекао рок застарелости потраживања закупнине од три године прописан одредбом члана 375. Закона о облигационим односима. С обзиром да су парничне странке биле у закуподавном односу, те да тужени по доспелости није платио дуг по рачунима издатим за преостали период од марта до октобра 2015. године, усвојен је тужбени захтев за укупан износ неплаћене закупнине од 335.008,00 динара, са законском затезном каматом од подношења предлога за извршење до исплате, док је захтев за камату тражену на сваки појединачни месечни износ до подношења предлога за извршење, одбијен као неоснован.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу тужбеног захтева, тако што је тужбени захтев одбио као неоснован, налазећи да тужилац није активно легитимисан у овом спору применом члана 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“ број 63 од 23.06.2016. године са изменама и допунама), јер је право на наплату доспелих износа закупнине прешло на Град Београд почев од 01.12.2016. године, осим за поступке започете до 01.12.2016. године, што овде није случај будући да је предлог за извршење на основу веродостојне исправе поднет 30.03.2018. године

По оцени Врховног суда становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права.

Према члану 1. 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, 50/2018, 26/2019, 52/2019, 23/2023 (Аутентично тумачење)), овом одлуком уређује се прибављање, располагање, коришћење, одржавање и управљање непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град има посебна својинска овлашћења (у даљем тексту: непокретности Града), у складу са прописима којима се уређује област јавне својине. По члану 23. став 1. 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 одлука надлежних органа, односно 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 1. децембра 2016. године. Започети судски спорови по члану 24. Одлуке са закупцима пословних зграда и пословних просторија којима су управљале градске општине из члана 22. став 1. ове одлуке, покренути због неизмирене закупнине, биће настављени и окончани без промене тужиоца.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 13.04.2023. године, донела је аутентично тумачење одредаба члана 23. став 1, и 24. наведене Одлуке, које је објављено у „Службеном листу Града Београда“ број 23/2023. Одредбу члана 23. став 1. према аутентичном тумачењу треба разумети тако 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 важећих уговора о закупу које су настале после 1. децембра 2016. године, као и права и обавезе из новозакључених уговора о закупу, а које уговоре су закупци били дужни да након 1. децембра 2016. године закључе са градом Београдом. Сви закупци који су

након наведеног датума остали у закупљеним пословним просторима, као и нови закупци, били су у обавези (у складу са обавештењем из члана 22. став 1. Одлуке) да закључе нове уговоре о закупу са Градом Београдом. Податке о потраживањима и дуговањима свих купаца пословног простора, до 1. децембра 2016. године, не поседује градски Секретаријат за финансије, већ те податке и данас воде и евидентирају градске општине, односно јавна предузећа или друге организационе јединице основане од стране градских општина. Одредбу члана 24. треба разумети тако, да активну легитимацију тужиоца у поступцима због неизмирене закупнине, Град Београд може имати само за закупнине које су настале као обавеза купаца након 1. децембра 2016. године, јер је након тог периода управљање пословним простором припало Градском Секретаријату за имовинске и правне послове у оквиру кога постоји Сектор за закуп и управљање пословним простором од када су, исти или нови закупци, закључивали нове уговоре о закупу са Градом Београдом. За неизмирене закупнине до 1. децембра 2016. године, активну легитимацију тужиоца има искључиво лице са којим је купац до тог датума био у уговорном односу (градске општине, односно јавна предузећа или друге организационе јединице основане од стране градских општина), без обзира на датум покретања судског поступка.

Према члану 583. став 1. Закона о облигационим односима, купац је дужан плаћати закупнину у роковима одређеним уговором или законом, а у недостатку уговора и закона како је уобичајено у месту где је ствар предата купцу, док по члану 375. потраживање закупнине било да је одређено да се плаћа повремено, било у једном купном износу застарева за три године.

Следом наведеног, погрешно је правно становиште другостепеног суда да тужилац као куподавац није активно легитимисан у овој парници, јер су по наведеној Одлуци на Град Београд, прешла права и обавезе из важећих уговора о закупу које су настале после 1. децембра 2016. године, односно за неизмирене закупнине до 1. децембра 2016. године (што је овде случај), активну легитимацију има лице са којим је купац до тог датума био у уговорном односу, без обзира на датум покретања судског поступка. Како због погрешног правног становишта другостепени суд није оценио све жалбене наводе туженог, побијана другостепена пресуда је укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење. У поновном поступку другостепени суд ће одлучити о основаности жалбе туженог, оценом свих њених навода, којима се оспорава утврђено чињенично стање и оцена приговора застарелости потраживања.

На основу члана 415. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић