



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 2842/05
28.11.2006. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Слободана Спасића, председника већа, Надежде Радевић, Соње Бркић, Споменке Зарић и Снежане Андрејевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Град Ниш, кога заступа ГЈП, против туженог "ББ", кога заступа БВ, адвокат, ради дуга по тужби и ради утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Окружног суда у Нишу Гж.бр. 493/05 од 15.03.2005. године, у седници већа одржаној дана 28.11.2006. године донео је

П Р Е С У Д У

Ревизија тужиоца изјављена против пресуде Окружног суда у Нишу Гж. бр. 493/05 од 15.03.2005. године ОДБИЈА СЕ, као неоснована.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Окружног суда у Нишу Гж.бр. 493/05 од 15.03.2005. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца као неоснована и потврђена пресуда Општинског суда у Нишу П бр. 6926/03 од 02.07.2004. године у ставу првом изреке, којом је одбијен тужбени захтев да тужени исплати тужиоцу на име дуга износ од 20.915,34 динара, по основу неплаћене закупнине за пословни простор ВВ, за период од 01.06.1995. године, до 01.09.1997. године, са законском затезном каматом од дана подношења тужбе па до исплате, као неоснован.

Против наведене другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правилност побијане пресуде на основу члана 386. ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а у ревизији се не прецизира које повреде поступка су конкретно учињене.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 01.06.1995. године закључен је уговор о закупу пословних просторија под бројем 14-361/222-1, према којем је тужилац, као закуподавац, издао туженом у закуп пословни простор ВВ, који се састоји од шест просторија. Уговор је закључен са роком трајања од две године, с тим што га је тужени користио до 01.09.1997. године. Даље је утврђено да је кров на згради у којој се налази овај пословни простор, пропао и прокишњавао, те да је из тих разлога тужени био онемогућен у коришћењу целог пословног простора. Тужени се обраћао тужиоцу са захтевом да отклони постојеће недостатке и оспособи пословни простор за коришћење, што тужилац није учинио, и ако се и сам преко својих одговарајућих стручних служби, уверио у постојање указаних недостатака. Због тога је тужени користио 50% закупљеног пословног простора и истовремено плаћао само 50% уговорене месечне закупнине, с тим што је уредно од тужиоца примао месечне рачуне на пун износ закупнине. С друге стране, тужилац је примао овако умањену закупнину, а ову парницу је покренуо тек након иселења туженог.

Код таквог стања ствари, правилно је становиште нижестепених судова да тужени није у обавези да плати тужиоцу преосталих 50% уговорене закупнине.

Наиме, одредбама члана 578. став 2. Закона о облигационим односима предвиђено је да кад ствар има неки недостатак који се може отклонити без већих незгода за закупца, а предаја ствари у одређеном року није била битни састојак уговора, купац може захтевати од закуподавца или отклањање недостатака у примереном року или снижење закупнине. Према ставу 3. истог члана, ако закуподавац не отклони недостатак у накнадном примереном року који му је купац одредио, купац може раскинути уговор или захтевати снижење закупнине.

У конкретном случају, постојање недостатака на закупљеном пословном простору је неспорно, а несумњиво је да се ради о отклоњивим недостацима. Позивањем тужиоца преко његових одређених органа да пословни простор оспособи за коришћење, тужени се користио својим законским правом да захтева од закуподавца отклањање недостатака, а неспорно је да те недостатке тужилац није отклонио. Даље понашање туженог, околност да није тражио раскид уговора, већ да је користио само део пословног

простора и сразмерно истом плаћао део уговорене закупнине, указује на његово опредељење да се користи својим другим законским правом а то је право да тражи снижење закупнине, без обзира што тужени у току трајања закупа у том правцу није поставио одређени захтев закуподавцу у формалном смислу, али га је својим фактичким поступањем изразио, док тужилац није одбијао да прими тако умањену закупнину, нити је у истом периоду тражио судску заштиту ради наплате закупнине у пуном износу, а био је упознат са постојећим недостацима и ништа није предузео поводом захтева туженог да му се омогући коришћење закупљеног простора у целости.

Због наведеног, Врховни суд сматра да тужиоцу не припада право на закупнину у пуном износу, већ само у износу који одговара сразмерно смањеном обиму коришћења закупљеног пословног простора од стране туженог.

Неосновани су ревизијски наводи да је одговорност тужиоца за материјалне недостатке закупљене ствари уговором искључена јер је у члану 6. Уговора о закупу предвиђено да купац прима пословне просторије у виђеном стању.

Према члану 576. став 2, у вези става 1. Закона о облигационим односима, одредба уговора којом се искључује или ограничава одговорност за материјалне недостатке закупљене ствари ништава је ако је закуподавац знао за недостатке и намерно пропустио да о њима обавести закупца, или ако је недостатак такав да онемогућује употребу закупљене ствари, као и кад је закуподавац наметнуо ту одредбу користећи свој монополски положај. У конкретном случају, према утврђеном чињеничном стању, постојећи недостаци су били такви да су онемогућили туженог у употреби 50% закупљеног пословног простора, па би одредба члана 6. закљученог уговора, ако би се прихватила као одредба којом се одговорност тужиоца за материјалне недостатке искључује или ограничава, била ништава.

Из стања у списима произилази да се закупљени пословни простор налази у приземљу зграде, а кров који је пропао и прокишњава је изнад првог спрата који представља стамбени простор у приватном власништву, што значи да отклањање недостатака на крову не представља послове текућег одржавања и хитних интервенција пословног простора, чије би трошкове требало да сноси купац сагласно члану 9. закљученог уговора, па су ревизијски наводи усмерени у том правцу такође неосновани.

Имајући у виду изложено, Врховни суд је применом члана 393. ЗПП, одлучио као у изреци.

Одредбе раније важећег Закона о парничном поступку примењене су на основу члана 491. став 4. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04).

Председник већа – судија,

Слободан Спасић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

нн