



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 3181/05
25.10.2006. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Војимира Цвијовића, председника већа, Миломира Николића, Браниславе Апостоловић, Јованке Кажих и Весне Поповић, чланова већа, у парници тужиоца Стамбене зграде "АА", чији је заступник председник Скупштине станара АБ, против туженог "ББ", кога заступа БА, адвокат, ради исељења и накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Окружног суда у Београду Гж. бр. 8079/04 од 21.6.2005. године, у седници одржаној 25.10.2006. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Окружног суда у Београду Гж. бр. 8079/04 од 21.6.2005. године.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Четвртог општинског суда у Београду П. бр. 4432/00 од 27.10.2003. године, ставом првим изреке одбачена је тужба у делу којим је тражено да се поништи уговор о закупу заједничке просторије од 5.7.1993. године закључен између непостојећег тела и туженог, и да исти уговор не производи никакво правно дејство због недостатка правног интереса. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев и обавезан је тужени да тужиоцу преда заједничке просторије у подрумском делу (бивше смећаре) површине 45,09м² и заједничку просторију на улазу у зграду са десне стране површине 8м². Ставом трећим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади заједничке трошкове за текуће одржавање трајних електричне енергије и воде у износу од 14.427,90 динара. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади на име камате за неплаћене заједничке трошкове износ од 7.713,67 динара. Ставом петим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име неплаћене закупнине за предметне просторије исплати износ од 744.090,00 динара а за период од 2.4.1994. године до 31.10.2002. године. Ставом шестим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име камате за неплаћену закупнину за исти период исплати износ од 397.817,13 динара. Ставом седмим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име закупнине предметних просторија исплати за период од 31.10.2002. године до 27.10.2003. године износ од 80.245,00 динара. Ставом осмим изреке одбијен је као неоснован део тужбеног захтева којим је тражио тужилац да се обавезе тужени да тужиоцу на име износа главног дуга исплати 1.222.152,03 динара и реалну камату од 10% месечно, као и у делу законске затезне камате на износ главног дуга. Ставом деветим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати 43.200,00 динара.

Одлучујући о жалби туженог Окружни суд у Београду је пресудом Гж. бр. 8079/04 од 21.6.2005. године ставом првим изреке потврдио првостепену пресуду у ставу другом изреке и жалбу туженог у том делу одбио као неосновану, а ставом другим изреке укинута је иста првостепена пресуда у ставу трећем, четвртном, петом, шестом, седмом и деветом изреке и предмет је враћен првостепеном суду у том делу на поновни поступак.

Против наведене пресуде Окружног суда у Београду, тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу овлашћења из члана 386. раније важећег ЗПП-а који се примењује на основу одредбе члана 491. став 4. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04 од 22.11.2004. године, који је ступио на снагу 23.2.2005. године), и нашао је да ревизија није основана.

У проведеном поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Наводи ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

У правноснажно окончаном поступку је утврђено да је дана 5.7.1993. године закључен уговор о закупу спорних просторија између Скупштине станара зграде као закуподавца са једне стране и туженог као закупца са друге стране. Одлуком Војно-грађевинске дирекције од 3.3.1994. године утврђено је да се спорна заједничка просторија 45+8м² претвара у пословну просторију и да ће претварање заједничке просторије на име Војно-грађевинске дирекције извршити ВВ у року од шест месеци на основу решења надлежног органа општине, након чега ће Војно-грађевинска дирекција закључити уговор о закупу

преименовања заједничке просторије на одређено време до пет година. Решењем Управног одбора Општине Нови Београд ВВ-у је одобрена адаптација заједничке просторије у пословни простор – магацин у сутерену величине 45м² и продајни простор величине 8м² у приземљу. По жалби Скупштине станара зграде, решењем Секретаријата за имовинско-правне и грађевинске послове Града Београда поништено је решење Управног органа Општине Нови Београд којим је одобрена адаптација спорних заједничких просторија. У међувремену, Војно-грађевинска дирекција и ВВ закључили су уговор о закупу пословног простора дана 30.6.1995. године са роком трајања до 30.6.1998. године и то о закупу спорних просторија од 45м². Како је у међувремену издата и употребна дозвола за спорни простор, дана 22.3.1995. године, то се ВВ укњижио као власник дана 5.10.2005. године на наведеном пословном простору добијеном адаптацијом заједничких просторија и то магацина од 45.09м² у сутерену и 8м² у приземљу. Ово решење је по жалби Скупштине станара зграде укинута решењем Окружног суда у Београду.

Утврђено је да ВВ није успео у управном спору покренутом ради поништаја решења којим је одбијен његов захтев за издавање одобрења за адаптацију у поновном поступку, а такође Војно-грађевинска дирекција поступајући по службеној дужности у предмету ВВ решењем од 18.9.2003. године поништила своју одлуку од 30.3.1994. године о претварању заједничких просторија у стамбеној згради у пословне просторије и ставила ван снаге уговор о закупу пословних просторија од 11.4.1995. године са образложењем да је ВВ дата сагласност да изврши легализацију простора на име Војно-грађевинске дирекције а не на своје име, како је то учињено противно одлуци Војно-грађевинске дирекције.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, нижестепени судови су правилно применили материјално право.

И по налажењу Врховног суда тужилац је активно легитимисан за вођење овог спора, а туженом је престао правни основ за коришћење тих просторија па је исти дужан да се из наведених просторија исели и преда их тужиоцу.

Законом о закупу на пословној згради и просторији који је био на снази у време закључења уговора о закупу предвиђено је да заједничке просторије могу користити само у складу са њиховом наменом и да служе за потребе свих станара а да се не могу користити за становање нити издавати у било које друге сврхе, с тим да се пословном просторијом не сматрају перионице, сушионице и друге помоћне просторије које служе за потребе станара.

С тога како је тужени држао туђу ствар, он исту мора вратити односно у овом случају се из ње мора иселити.

При том, је вођен поступак за претварање заједничких просторија у пословни простор, јер је Војно-грађевинска дирекција уговором од 11.4.1997. године овај простор доделила туженом, на основу чега се тужени и укњижио у земљишним књигама у своје име, али је ова одлука укинута решењем односно поништена, па се стога у конкретном случају ради о заједничкој просторији, што такође потврђује обавезу да се тужени исели из предметне просторије и преда их тужиоцу.

Наводима ревизије туженог не доводи се у сумњу законитост и правилност нижестепених одлука, обзиром да је поништено одобрење за адаптацију спорног простора у пословни простор, па је самим тим отпао основ за претварање тих просторија у пословни простор.

Са напред изнетог, а на основу одредбе члана 393. ЗПП Врховни суд је одлучио као у изреци ове пресуде.

Председник већа – судија

Војимир Цвијовић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

СМ