



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1506/2024
15.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића, Марије Терзић, Надежде Видић и Добриле Страјина, чланова већа, у парници тужиоца Градске општине Стари Град Београд, чији је законски заступник Градско правобранилаштво Града Београда, против туженог АА из ..., чији је привремени заступник Мирјана Луковић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4219/23 од 06.09.2023. године, у седници одржаној 15.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4219/23 од 06.09.2023. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4219/23 од 06.09.2023. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 3034/21 од 06.12.2022. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 3034/21 од 06.12.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу на име дуга исплати 378.601,31 динара и то у појединачно месечно опредељеним износима са законском затезном каматом од доспелости сваког износа посебно до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој надокнади трошкове поступка од 25.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4219/23 од 06.09.2023. године, одбијена је, као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 3034/21 од 06.12.2022. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20), у вези одредбе члана 92. Закона о уређењу судова („Службени

гласник РС“, број 10/23), прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија).

По оцени Врховног суда, посебна ревизија тужене у овом спору је дозвољена ради уједначавања судске праксе у погледу одлучивања о тужбеним захтевима из истог или сличног чињеничноправног односа, а у вези неплаћене закупнине, због чега је одлучено као у ставу првом изреке.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао да је ревизија тужене основана.

Према утврђеном чињеничном стању, између правног претходника тужиоца ЈП „Пословни простор“ ГО Стари Град и туженог закључен је уговор о закупу пословног простора бр. 187/3322 од 30.07.2013. године. Одлуком Управног одбора ЈП „Јавно-пословни простор“ ГО Стари Град, због неизвршавања уговорних одредби уговор је отказан. Тужени није платио закупнину од новембра 2015. године до октобра 2016. године у висини од 378.601,31 динар, а за пословни простор у Београду, у ... улици број ..., површине 26 м². Уговор је био закључен за период до 31.05.2017. године. Тужилац је поднео тужбу дана 25.11.2020. године.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је захтев одбио као неоснован. Полазећи од одредбе члана 27. став 1, члана 23. и члана 24. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Службени лист Града Београда“, бр. 63/16), закључио је да тужилац није активно легитимисан да води овај спор. Ово из разлога што је према члану 23. назначене Одлуке, Град Београд стекао посебна својинска овлашћења над тим простором и од 01.12.2016. године права и обавезе из закљученог уговора прешле су на Град Београд, а тужилац као правни претходник Града Београда је у складу са чланом 24. став 1. те Одлуке најкасније до 01.12.2016. године могао да покрене судски поступак против туженог ради наплате закупнине. Тужилац је тужбу поднео тек 25.11.2020. године, те није активно легитимисан за покретање спора. Да је пре 01.12.2016. године тужилац покренуо судски поступак, сходно члану 24. Одлуке, могао је остати у улози тужиоца. Од 01.12.2016. године сва права и обавезе су прешле на Град Београд, па произилази да тужилац у овом спору није активно легитимисан.

Другостепени суд је у свему прихватио правну аргументацију првостепеног суда.

По оцени Врховног суда, у овој правној ствари се пошло од погрешне примене материјалног права, што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање.

Одредбом члана 23. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно над којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Сл. гласник Града Београда“, бр. 63/2016), прописано је да на Град Београд, односно организациону јединицу Градске управе надлежне за обављање

послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословног простора прелазе сва права и обавезе из уговора о закупу који 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.

Према члану 24. исте Одлуке, прописано је да започети судски спорови 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.

Међутим, нижестепени судови нису ценили од каквог је значаја аутентично тумачење одредаба члана 23. став 1. и члана 24. о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно са којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Сл. лист Града Београда“, бр. 63/16... 52/19) где је констатовано да одредбе члана 23. став 1. треба разумети тако да „активну легитимацију тужиоца у поступцима због неизмирене закупнине Град Београд може имати само за закупнине које су настале као обавеза закупца након 01.12.2016. године.“

У одлуци Града Београда објављеној 13.04.2023. године („Службени лист Града Београда бр. 93/23) дато је аутентично тумачење и одредбе члана 24. наведене Одлуке, по којој: „за неизмирене закупнине до 01.12.2016. године активну легитимацију тужиоца има искључиво лице са којим је купац до тог момента 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.“

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда, по истима поступити и након правилно и потпуно изведених доказа донеће закониту одлуку.

Сходно изнетом, на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

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