



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15314/2025
16.07.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина председника већа, Драгане Миросављевић, Надежде Видић, др Илије Зиндовића и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиле Градске општине Врачар, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење Градског правобранилаштва за градске општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град, са седиштем у Београду, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Дарко Комненић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5600/23 од 04.12.2024. године, у седници одржаној 16.07.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5600/23 од 04.12.2024. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5600/23 од 04.12.2024. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 18031/17 од 24.05.2023. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 18031/17 од 24.05.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужиле да се обавезе тужени да тужили на име дуга исплати износ од 1.834.950,96 динара са каматом од 26.09.2017. године до исплате. Ставом другим изреке, обавезана је тужилца да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 276.750,00 динара са каматом од 24.05.2023. године па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5600/23 од 04.12.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и ставу другом изреке у делу којим је обавезана тужилца да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 276.750,00 динара. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде у делу којим је одлучено о камати на трошкове поступка тако што је обавезана тужилца да туженом на досуђени износ трошкова поступка од 276.750,00 динара плати камату почев од дана извршности одлуке па до коначне исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној применом члана 404. ЗПП.

Одлучујући о дозвољености ревизије тужиле на основу члана 404. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 10/23) и члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 10/23), Врховни суд је утврдио да су испуњени услови за одлучивање о ревизији, као изузетно дозвољеној ради уједначавања судске праксе у погледу одлучивања о тужбеним захтевима из истог или сличног чињенично правног односа, а у вези неплаћене закупнине, са којих разлога је одлучено као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана чланом 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, између ЈП „Пословни простор Врачар“ Београд, као закупадавца и туженог, као закупца, закључен је 11.12.2000. године предуговор о закупу бр. ... пословног простора у... број ..., површине 26 м², на основу одлуке управног одбора ЈП „Пословни простор Врачар“ бр. ... од 27.07.1999. године, а до њене правноснажности, којим предуговором су уговорне стране регулисале начин коришћења предметног пословног простора до закључења уговора о закупу. Одлуком о престанку рада и покретању поступка ликвидације ЈП за управљање Пословним простором Пословни простор Врачар, скупштине Градске општине Врачар од 29.11.2016. године, сва права, обавезе и одговорности и документацију коју није преузео Секретаријат за имовину преузима ГО Врачар (члан 3.). Чланом 1. став 3. исте Одлуке предвиђено је да право на поступање са непокретностима јавне својине од 01.12.2016. године преузима Град Београд а ЈП од тог датума нема овлашћења да управља пословним простором у јавној својини на коме је носилац права коришћења Општина Врачар. Решењем Агенције за реституцију од 28.12.2015. године, правноснажним 22.11.2016. године, туженом је враћена имовина и утврђено право својине са 1/5 дела национализоване непокретности, између осталих и на предметном пословном простору. Изведен је доказ вештачењем од стране судског вештака економско финансијске струке ради утврђења висине накнаде за коришћење предметног пословног простора у спорном периоду.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужила активно легитимисана имајући у виду да су Одлуком о престанку рада и покретању поступка ликвидације ЈП за управљање Пословним простором Пословни простор Врачар, скупштине Градске општине Врачар од 29.11.2016. године, сва права, обавезе и одговорности и документација коју није преузео Секретаријат за имовину преузела ГО Врачар. Међутим, првостепени суд је одбио, као неоснован тужбени захтев тужиле, применом члана 45, 375. и 583. Закона о облигационим односима, сматрајући да предуговор о закупу не садржи све битне елементе уговора о закупу, пре свега висину закупнине, као ни временски период у коме је потребно вршити плаћање исте, нити су исти, као битан елемент уговора одредиви, као и да тужени није

опоменуто на плаћање своје обавезе. Осим тога, као разлог за одбијање тужбеног захтева првостепени суд наводи и то да тужила није пружила доказ да тужени заиста користи предметну непокретност.

Другостепени суд је одлучујући о жалби тужиле исту одбио, као неосновану и потврдио првостепену пресуду, сматрајући да тужила није активно легитимисана, већ да је активно легитимисан Град Београд, применом Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно над којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Служени лист Града Београда“, бр. 63/2016).

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом тужиле указује да су нижестпени судови погрешно применили материјално право, што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање.

Чланом 23. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно над којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Служени лист 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 01.12.20216. године. Према члану 24. исте Одлуке, 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.

У Службеном листу Града Београда бр. 93/23 од 13. априла 2023. године објављено је Аутентично тумачење одредаба члана 23. став 1. и 24. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно над којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Службени лист Града Београда“, бр. 63/16, 50/18, 26/19 и 52/19). Према аутентичном тумачењу одредбе члана 23. став 1. исту 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.“, док у вези члана 24. да: „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.

С обзиром на напред изнето, по налажењу Врховног суда, 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 вези одредбе члана 24. Одлуке, и с тим у вези има се сматрати да је тужила активно легитимисана за вођење ове парнице, јер се потраживање из неплаћеног закупа односи на период пре 01.12.2016. године. Осим тога, према Аутентичном тумачењу одредаба члана 23. став 1. и члана 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. 63/16... 52/19), 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, а 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.

Осим тога, не може се прихватити као правилан закључак првостепеног суда да тужени није у обавези да плати накнаду за коришћење предметног пословног простора, с обзиром на то да је првостепени суд погрешно сматрао да предуговор о закупу не садржи све битне елементе уговора о закупу, пре свега висину закупнине, као ни временски период у коме је потребно вршити плаћање исте. Наиме, у конкретном случају јесте закључен предуговор о закупу, али то не значи да тужени није у обавези да плати накнаду за коришћење предметног пословног простора, с обзиром да је тужени користио предметни пословни простор на основу закљученог преуговора о закупу, којим предуговором је и то чланом 3. предвиђено да је купац дужан да плати месечну накнаду за коришћење према испостављеној фактури, која се одређује одлуком о утврђивању закупнине за пословни простор на коме је носилац права коришћења Општина Врачар, као и да је чланом 5. предвиђено да је дужан да ову накнаду плаћа од дана закључења предуговора за све време док се налази у поседу. С обзиром на то да из предуговора о закупу произлази да се накнада за коришћење предметног пословног простора одређује одлуком о утврђивању закупнине, а коју као општи акт доноси скупштина ГО Врачар, која се објављује у службеном листу, то је сваком купцу, па и туженом унапред позната висина закупнине која ће му бити обрачуната за следећи месец, због чега је супротно закључку првостепеног суда, висина закупнине одредива, а тужени је у обавези да плати накнаду за коришћење предметног пословног простора у висини закупнине за предметни пословни период за период у коме га је користио, применом члана 567. Закона о облигационим односима.

С обзиром на напред изнето то следи да су нижестепени судови погрешно применили материјално право и да због погрешне примене материјалног права нису потпуно утврдили чињенично стање, због чега су обе одлуке укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду примедбе из овог решења, по истима поступити и након правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања донети нову одлуку, при томе ценећи истакнуте приговоре.

Са напред наведених разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци, а укинута је и одлука о трошковима поступка, с обзиром да иста зависи од одлуке о главној ствари.

**Председник већа - судија
Добрила Страјина, с.р.**

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