Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20885/2023
11.09.2026. године
Б е о г р а д

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Владиславе Милићевић, председника већа, Радославе Мађаров, Весне Филиповић, Драгане Миросављевић и Надежде Видић чланова већа, у парници тужиоца Градске општине Стари град, Београд, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против туженог АА из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3998/22 од 21.04.2023. године, у седници одржаној 11.09.2026. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3998/22 од 21.04.2023. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3998/22 од 21.04.2023. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 26301/19 од 23.10.2020. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Првог основног суда у Београду П 26301/19 од 23.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавеже да на име дуга тужиоцу исплати износ од 860.860,00 динара и то појединачно наведене месечне новчане износе са законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног износа до исплате (све ближе наведено и опредељено овим ставом изреке). Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3998/22 од 21.04.2023. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, с тим што је предложио да се ревизија сматра изузетно дозвољеном на основу одредбе члана 404. став 1. Закона о парничном поступку, због потребе уједначавања судске праксе.

По оцени Врховног суда испуњени су услови за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној у смислу члана 404. Закона о парничном поступку-ЗПП „Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/11 ... 10/23) због потребе разматрања правних питања и уједначавања судске праксе, па је донео одлуку као у ставу првом изреке.

Одлучујући о ревизији на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/11 ... 10/23) Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, одлуком Управног одбора ЈП Пословни простор „Општине Стари Град“ бр. 43 од 23.12.2002. године, тужени је одређен као закупац пословног простора површине 55м^2 који се налази у Београду у улици ... бр. ... на период од десет година који ће користити као канцеларије ради обављања административне делатности, а висина закупнине је одређена у износу од 380,00 динара/м2, односно за укупну површину 20.900,00 динара месечно, након чега је са туженим дана 23.05.2003. године закључио уговор о закупу овог простора. Одлуком Управног одбора ЈП Пословни простор „Општине Стари Град“ од 25.05.2012. године отаказан је туженом уговор о закупу предметног пословног простора због непоштовања уговорне одредбе у погледу плаћања закупнине. Тужени је након доношења ове одлуке наставио да користи предметни пословни простор, а за исти није плаћао закупнину. Према изводу из пословних књига од 19.06.2018. године укупан дуг туженог за неплаћену закупнину за период од јануара 2015. године до новембра 2016. године износи 1.030.172,49 динара од чега је главни дуг 860.860,00 динара, а камата 169.312,49 динара. Одлуком ГО Стари Град број 020-4-82/16 од 29.11.2016. године одређено је да 30.11.2016. године, престаје са радом ЈП Пословни простор „Општине Стари Град“ због престанка постојања услова за обављање делатности од општег интереса и одређено да сва права, обавезе и послови овог предузећа која су настала у његово име и за његов рачун до 30.11.2016. године преузима ГО Стари Град као правни следбеник јавног предузећа. Тужени је током поступка истакао приговор недостатка активне легитимације на страни тужиоца.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили као неоснован тужбени захтев налазећи да тужилац није активно легитимисан у овом спору применом чланова 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“, бр 63 од 23.06.2016. године са изменама и допунама), већ је то Град Београд. Ово стога што је право на исплату 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 тужба у овој правној ствари поднета 19.07.2018. године.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом тужиоца указује на погрешну примену материјалног права што има за последицу и непотпуно утврђено чињенично стање.

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. 63/16 и 50/2018), 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 члана 24. наведене Одлуке („Службени лист Града Београда“, бр 23/23). 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 закупаца 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., према аутентичном тумачењу, треба разумети тако, да активну легитимацију тужиоца у поступцима због неизмирене закупнине, Град Београд може имати само за закупнине које су настале као обавеза закупаца 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 закупац 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 - ЗОО, закупац 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 закупцу, док по члану 375. потраживање закупнине било да је одређено да се плаћа повремено, било у једном укупном износу застарева за три године.

Имајући у виду садржину цитираних законских одредби, не може се за сада прихватити као правилан закључак нижестепених судова да у конкретном случају ГО

Стари Град није активно легитимисана да потражује утужени износ сходно одредбама 23. и 24. Одлуке о начину поступања са непокретностима у јавној својини Града Београда, односно на којима је Град Београд имао посебна овлашћења односно да је дошло до преласка сукцесије права и обавеза, па тиме и право на наплату доспелих износа закупнине на Град Београд почев од 01.12.2016. године.

Предмет тужбеног захтева је дуг на име фактичког коришћења предметног пословног простора за период од јануара 2015. године до новембра 2016. године у износу од 860.860,00 динара (главница). Према утврђеном чињеничном стању, Одлуком Управног одбора ЈП Пословни простор „Општине Стари Град“ од 25.05.2012. године отказан је туженом уговор о закупу предметног пословног простора од 23.05.2003. године због непоштовања уговорне одредбе у погледу плаћања закупнине. Предметни пословни простор тужени је користио у утуженом периоду. Током поступка, тужени је тврдио да отказ уговора о закупу никада није примио. Тужба је поднета 19.07.2018. године.

Суд није везан правним основом тужбеног захтева. У оваквој ситиацији, када је међу странкама споран основ коришћења предметног пословног простора у утуженом периоду судови су имали обавезу, што нису учинили, да разјасне да ли тужени исти користи по основу уговора о закупу или га користи без правног основа, од чега зависи и питање оцене приговора недостака активне легитимације на страни тужиоца.

Како због погрешног правног становишта није разјашњено по ком основу се тужени налази у предментом пословном простору у утуженом периоду, то су нижестепене одлуке укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првотепени суд ће разјаснити чињенице на које је указано овом одлуком ои потом правилном применом материјалног права одлучити о тужбеном захтеву.

На основу члана 415. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

Председник већа - судија
Владислава Милићевић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић