



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 3170/2022
16.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић, Надежде Видић, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиле Градске општине Стари Град, са седиштем у Београду, чији је законски заступник Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење Градског правобранилаштва за Општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски Венац и Стари Град са седиштем у Београду, против туженог АА из ..., чији су пуномоћници Ноел Ђуришић и Стефан Жујовић, адвокати из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду 5981/21 од 10.11.2021. године, у седници одржаној 16.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду 5981/21 од 10.11.2021. године.

УСВАЈА СЕ ревизија тужиле и **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду 5981/21 од 10.11.2021. године и пресуда Првог суда у Београду П 33546/2021 од 17.06.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог суда у Београду П 33546/2021 од 17.06.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиле којим је тражила да се обавезе тужени да јој на име неисплаћених накнада за коришћење пословног простора у новембру и децембру 2013. године и за период од јула 2014. године закључно са новембром 2016. године исплати износ од 1.168.686,59 динара и то за сваки месец опредељено са законском затезном каматом од дана доспелости до исплате. Ставом другим изреке, обавезана је тужила да туженом на име трошкова поступка плати 62.250,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности одлуке до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду 5981/21 од 10.11.2021. године одбијена је, као неоснована, жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне

примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи, као о изузетно дозвољеној, применом члана 404. ЗПП.

Одлучујући о дозвољености посебне ревизије на основу члана 404. Закона о парничном поступку-ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20), Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужиле ради уједначавања судске праксе, 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 почињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, 11.12.1998. године закључен је уговор о закупу пословних просторија између „Пословног простора Општине Стари Град“ – Јавног предузећа за управљање и располагање пословним простором из Београда, као закуподавца и туженог, као закупца. Предмет уговора о закупу, који је закључен на основу одлуке ранијег УО бр. 22 од 12.02.1998. године и решења Републичке дирекције за имовину РС број 361-03-01537/98-04 од 26.10.1998. године је пословна просторија у Београду, у ул. ..., у приземљу, површине 48м² за обављање угоститељске делатности. Закуп по основу овог уговора тече од 01.12.1998. године и по основу овог уговора закуподавац је био дужан да тог дана преда закупцу пословну просторију. Уговор о закупу је закључен на одређено време, од 01.12.1998. године до 30.11.2008. године и одређена је висина закупнине. Одлуком Управног одбора Јавног предузећа „Пословни простор Општине Стари Град“ број 77 од 09.07.2004. године туженом је по његовом захтеву дата сагласност на проширење пословне делатности, тако да у пословном простору може обављати и туристичку делатност. Одлуком Надзорног одбора Јавног предузећа „Пословни простор Општине Стари Град“ бр. 23 од 04.08.2014. године, прихваћен је предлог Комисије за закуп од 30.07.2014. године да се да сагласност за промену делатности и то тако да се уместо обављања угоститељске делатности обавља делатност галерије слика, административно туристичко – агенцијски послови и мењачница.

Тужилца од туженог потражује закупнину за новембар и децембар 2013. године и за период од јула 2014. године закључно са новембром 2016. године.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили, као неоснован, захтев тужиле због недостатка активне легитимације на страни тужиле, са образложењем да је тужба поднета 25.11.2019. године, када је сходно члану 22. став 1, 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. 63/2016) искључиво Град Београд активно легитимисан да потражује закупнину закључених уговора о закупу, као суксесор права и обавеза.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су погрешно применили материјално право, због чега чињенично стање није потпуно утврђено и са којих разлога су обе пресуде морале да буду укинуте.

Чланом 3. 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 од 23.06.2016. године) прописано је да располагање непокретностима Града, у смислу ове одлуке, сматра се 1. отуђење, 2. пренос права јавне својине на другог носиоца права својине, 3. давање на коришћење, 4. улагање у капитал, 5. давање у закуп, 6. заснивање хипотеке. Чланом 22. став 1. ове одлуке прописано је да су надлежни органи градских општина Вождовац, Врачар, Звездара, Нови Београд, Палилула, Раковица, Савски венац, Стари Град и Чукарица обавезни су да у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке обавесте све закупце пословног простора на којима је градска општина имала право управљања, о преузимању управљања на пословним зградама и пословним просторијама од стране Града Београда, односно организационе јединице Градске управе Града Београда надлежне за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословних просторија. Чланом 23. став 1. ове одлуке, прописано је 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 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 01.12.2016. године. Чланом 24. став 1. Одлуке прописано је да започети судски спорови са закупцима пословних зграда и пословних просторија којима су управљање градске општине из члана 22. став 1. ове одлуке, покренути због неизмирене закупнине, биће настављени и окончани без промене тужиоца.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је у закуподавном односу са пословним простором Стари Град – Јавним предузећем за управљање и располагање пословним простором из Београда на основу уговора о закупу закљученог 11.12.1998. године, а тужила потражује неплаћену закупнину за коришћење пословног простора за новембар и децембар 2013. године и за период од јула 2014. године закључно са новембром 2016. године. С обзиром да се ради о потраживању насталом пре 01.12.2016. године, то се не може прихватити као правилан закључак нижестепених судова у погледу недостатка активне легитимације на страни тужиље. Наиме, члан 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 склопу са чланом 23. и 24. исте одлуке. Град Београд у складу са наведеном Одлуком има право давања у закуп непокретности Града и на Град Београд, односно организациону јединицу градске управе надлежну за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословног простора прелазе права и обавезе из важећих уговора и новозакључених уговора, са којих разлога Град има активну легитимацију за потраживање закупнине које су настале као обавеза закупца након 01.12.2016. године, када је управљање пословним простором припало Граду. Међутим, за неизмирене закупнине до 01.12.2016. године, активна легитимација тужиље произлази из закључених уговора на основу којих је успостављен уговорни однос, без обзира на датум покретања судског поступка. Тужила у овом спору свој тужбени захтев заснива на уговору од 11.12.1998. године, због чега се закључак нижестепених судова да тужила није активно легитимисана не може прихватити као правилан.

С обзиром на то да нижестепени судови због погрешне примене материјалног права нису ценили истакнути приговор застарелости од стране туженог, нити су потпуно утврдили чињенично стање у погледу висине потраживања тужиле, то је Врховни суд одлучио као у ставу другом изреке, применом члана 416. став 2. ЗПП.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, с обзиром на то да иста зависи од исхода спора, а на основу члана 163. став 4. ЗПП.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**