



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 956/2024
15.05.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Марине Милановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Београд, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против туженог Стечајна маса „Verano Motors“ доо у стечају, кога заступа пуномоћник Игор Ивановић, адвокат из ... , са умешачем на страни туженог „Veropoulos“ доо Нови Београд, кога заступа пуномоћник АОД „Мотика и партнери“ доо Београд, ради утврђења потраживања, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4801/23 од 25.07.2024. године, у седници већа одржаној 15.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4801/23 од 25.07.2024. године, у делу којим је одбијена жалба тужиоца као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 2816/21 од 13.07.2023. године у ставу II изреке, КАО НЕОСНОВАНА.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 2816/2021 од 13.07.2023. године, у ставу I изреке, усвојен је тужбени захтев па је утврђено потраживање тужиоца према туженом као солидарном дужнику са Стечајном масом „Бета 23“ ДОО у стечају Београд, у износу од 440.503.591,32 динара са законском затезном каматом од 19.10.2015. године до исплате. У ставу II одбијен је тужбени захтев да се утврди потраживање тужиоца према туженом у износу од 12.237.757,61 динар са законском затезном каматом од 19.10.2015. године до исплате. У ставу III одбачена је тужба у делу да се утврди потраживање тужиоца према туженом у износу од 2.824.097,91 динар са законском затезном каматом од 19.10.2015. године до исплате. У ставу IV обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.220.000,00 динара. У ставу V одбијен је захтев умешача за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4801/23 од 25.07.2024. године одбијене су жалбе тужиоца, туженог и умешача и потврђена првостепена пресуда Привредног суда у Београду у ставовима I, II, IV и V изреке.

Против правноснажне другостепене пресуде, у делу у коме је одбијена жалба тужиоца, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у побијаном делу, у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку доношења другостепене пресуде у побијаном делу није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Ревизијом тужиоца не указује се ни на једну конкретну битну повреду одредаба парничног поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су дана 07.12.2004. године закључили Уговор о закупу осталог грађевинског земљишта у државној својини, којим је туженом дато на коришћење грађевинско земљиште на кат. парцели број .. КО Нови Београд на период од 50 година, уз обавезу плаћања уговорене закупнине. Уговором је предвиђена обавезна ревизија закупнине по истеку петогодишњег периода трајања уговора, а по потреби и раније. Тужени се уговором обавезао да на предметној парцели изгради објекат у планираној површини и намени. Дана 16.07.2008. године закључен је Анекс наведеног уговора, чији је потписник поред парничних странака било и привредно друштво „Бета 23“ доо Београд, као инвеститор градње пословног центра на предметном земљишту. Наведено привредно друштво приступило је обавези плаћања закупнине према тужиоцу солидарно са туженим, што је изричито наведено у Анексу, а преузело је и обавезу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта која терети инвеститора. Тужиоцу је у целости исплаћена накнада за уређење грађевинског земљишта, али обавезе по основу закупнине нису испуњене. Над привредним друштвом „Бета 23“ доо Београд отворен је стечајни поступак решењем Привредног суда у Београду Ст 303/15 од 26.10.2015. године, а над туженим решењем Привредног суда у Београду Ст 240/15 од 19.10.2015. године. Тужилац је пријавио своје потраживање по основу закупнине у оба стечајна поступка. У стечајном поступку над привредним друштвом „Бета 23“ доо Београд тужиоцу је признато пријављено потраживање у износу од 496.280.993,23 динара, по основу Анекса од 16.07.2008. године. У стечајном поступку над туженим тужилац је пријавио потраживање по основу неплаћених закупнина за период од новембра 2011. године до октобра 2015. године (када је отворен стечајни поступак), у износу од 46.126.932,53 динара и потраживање на име 468 недоспелих закупнина у износу од 440.503.591,32 динара. Тужиоцу је у стечајном поступку над туженим оспорено потраживање за износ од 15.061.855,53 динара по основу закупнина доспелих до дана отварања стечајног поступка и у износу од 440.503.591,32 динара по основу закупнина које би доспеле након отварања стечајног поступка. На основу вештачења извршеног од стране вештака економско-финансијске струке утврђено је да потраживање тужиоца по основу неисплаћених, а доспелих закупнина износи 46.126.923,53 динара, а по основу недоспелих закупнина 440.503.591,32 динара.

Правноснажном пресудом Привредног суда у Београду П 6629/16 од 22.12.2017. године утврђено је потраживање тужиоца према овде туженом у износу од 2.824.097,91 динар, са припадајућом законском затезном каматом, који износ обухвата три месечне закупнине доспеле до дана отварања стечајног поступка. Предмет расправљања у овом поступку је потраживање у износу од 452.741.348,94 динара, од чега 12.237.757,61 динар по основу закупнина доспелих до дана отварања стечајног поступка.

Нижестепени судови су утврдили да је тужиочево потраживање основано за износ од 440.503.591,32 динара, по основу закупнина које би доспеле након отварања стечајног поступка. Другостепена пресуда у том делу није предмет одлучивања у ревизијском поступку. Тужбени захтев тужиоца одбијен је за износ од 12.237.757,61 динар, услед застарелости. Нижестепени судови су стали на становиште да се у конкретном случају примењује одредба члана 375. ЗОО и рок застарелости за потраживање закупнине, будући да су парничне странке закључиле уговор о закупу регулисан одредбама Закона о планирању и изградњи. Како је тужиочево последње потраживање доспело 10.02.2013. године, а пријава потраживања у стечајном поступку над туженим поднета 23.02.2016. године, то су застарела потраживања за период од новембра 2011. године до фебруара 2013. године, у укупном износу од 12.237.757,61 динар.

Одлуке нижестепених судова донете су правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање.

Неоснован је ревизијски навод тужиоца да су нижестепени судови погрешно применили материјално право и то одредбу члана 375. ЗОО, полазећи од погрешног тумачења да предметни уговори имају правну природу уговора о закупу. Правилан је закључак нижестепених судова да потраживање тужиоца представља потраживање по основу закупнине и да као такво застарева за три године. Парничне странке су у конкретном случају закључиле уговор о закупу грађевинског земљишта у државној својини, којим је туженом дато на коришћење земљиште у државној својини, уз обавезу плаћања уговорене закупнине и обавезу туженог да на том земљишту изгради објекат у планираној површини и намени. Није у питању класичан закуп регулисан одредбама Закона о облигационим односима већ закуп регулисан посебним прописом и то Законом о планирању и изградњи. Одредбом члана 568. ЗОО прописано је да се одредбе тог закона неће примењивати на закупе уређене посебним прописима. Реч је о специфичном закупу земљишта у државној својини, који је као такав регулисан одредбом чл. 82 ст. 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.47/03) и који је управо због своје специфичности регулисан посебним прописом, на коју могућност упућује и одредба члана 568. ЗОО. То га међутим не чини уговором о промету непокретности, како се то неосновано истиче у ревизији тужиоца. Стога нема места примени одредбе члана 99. став 2. ЗОО, на коју ревидент указује, с обзиром да у уговору парничних странака не постоје спорне одредбе које треба тумачити и утврђивати заједничку намеру уговорача. Јасно је да је намера уговорача била да инвеститор, у конкретном случају привредно друштво „Бета 23“ доо, стекне право својине на изграђеном објекту на земљишту након исплате свих закупнина и то уопште није било спорно. Чак је изричито и наведено у Анексу уговора. Али то је управо та специфичност (заправо једна од специфичности) због које је овај закуп регулисан посебним прописом, због посебног статуса предмета закупа. Наведено пак не води закључку да се предметни уговор на тај начин трансформисао у уговор о промету непокретности. Следи да су нижестепени судови правилно применили рок застарелости од три године на потраживање тужиоца по основу закупнина за период од новембра 2011. године до октобра 2015. године, правилно утврдивши да је потраживање тужиоца застарело за тај период имајући у виду моменат подношења пријаве потраживања у стечајном поступку над туженим.

Из наведених разлога, Врховни суд је одбио ревизију тужиоца као неосновану, као у ставу првом изреке.

С обзиром да тужилац није успео у поступку по ревизији, одбијен је његов захтев за накнаду трошкова ревизијског поступка.

У складу са изнетим одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић