



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 3181/05
25.10.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Vojimira Cvijovića, predsednika veća, Milomira Nikolića, Branislave Apostolović, Jovanke Kažić i Vesne Popović, članova veća, u parnici tužioca Stambene zgrade "AA", čiji je zastupnik predsednik Skupštine stanara AB, protiv tuženog "BB", koga zastupa BA, advokat, radi iseljenja i naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž. br. 8079/04 od 21.6.2005. godine, u sednici održanoj 25.10.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tuženog izjavljena protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž. br. 8079/04 od 21.6.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Četvrtog opštinskog suda u Beogradu P. br. 4432/00 od 27.10.2003. godine, stavom prvim izreke odbačena je tužba u delu kojim je traženo da se poništi ugovor o zakupu zajedničke prostorije od 5.7.1993. godine zaključen između nepostojećeg tela i tuženog, i da isti ugovor ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo zbog nedostatka pravnog interesa. Stavom drugim izreke usvojen je tužbeni zahtev i obavezan je tuženi da tužiocu preda zajedničke prostorije u podrumskom delu (bivše smećare) površine 45,09m² i zajedničku prostoriju na ulazu u zgradu sa desne strane površine 8m². Stavom trećim izreke obavezan je tuženi da tužiocu naknadi zajedničke troškove za tekuće održavanje zajedničke električne energije i vode u iznosu od 14.427,90 dinara. Stavom četvrtim izreke obavezan je tuženi da tužiocu naknadi na ime kamate za neplaćene zajedničke troškove iznos od 7.713,67 dinara. Stavom petim izreke obavezan je tuženi da tužiocu na ime neplaćene zakupnine za predmetne prostorije isplati iznos od 744.090,00 dinara a za period od 2.4.1994. godine do 31.10.2002. godine. Stavom šestim izreke obavezan je tuženi da tužiocu na ime kamate za neplaćenu zakupninu za isti period isplati iznos od 397.817,13 dinara. Stavom sedmim izreke obavezan je tuženi da tužiocu na ime zakupnine predmetnih prostorija isplati za period od 31.10.2002. godine do 27.10.2003. godine iznos od 80.245,00 dinara. Stavom osmim izreke odbijen je kao neosnovan deo tužbenog zahteva kojim je tražio tužilac da se obaveže tuženi da tužiocu na ime iznosa glavnog duga isplati 1.222.152,03 dinara i realnu kamatu od 10% mesečno, kao i u delu zakonske zatezne kamate na iznos glavnog duga. Stavom devetim izreke obavezan je tuženi da tužiocu na ime troškova parničnog postupka isplati 43.200,00 dinara.

Odlučujući o žalbi tuženog Okružni sud u Beogradu je presudom Gž. br. 8079/04 od 21.6.2005. godine stavom prvim izreke potvrdio prvostepenu presudu u stavu drugom izreke i žalbu tuženog u tom delu odbio kao neosnovanu, a stavom drugim izreke ukinuta je ista prvostepena presuda u stavu trećem, četvrtom, petom, šestom, sedmom i devetom izreke i predmet je vraćen prvostepenom sudu u tom delu na ponovni postupak.

Protiv navedene presude Okružnog suda u Beogradu, tuženi je blagovremeno izjavio reviziju zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Tužilac je podneo odgovor na reviziju.

Vrhovni sud je ispitao pobijanu presudu u smislu ovlašćenja iz člana 386. ranije važećeg ZPP-a koji se primenjuje na osnovu odredbe člana 491. stav 4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04 od 22.11.2004. godine, koji je stupio na snagu 23.2.2005. godine), i našao je da revizija nije osnovana.

U provedenom postupku nema bitne povrede odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti.

Navodi revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

U pravnosnažno okončanom postupku je utvrđeno da je dana 5.7.1993. godine zaključen ugovor o zakupu spornih prostorija između Skupštine stanara zgrade kao zakupodavca sa jedne strane i tuženog kao zakupca sa druge strane. Odlukom Vojno-građevinske direkcije od 3.3.1994. godine utvrđeno je da se sporna zajednička prostorija 45+8m² pretvara u poslovnu prostoriju i da će pretvaranje zajedničke prostorije na ime Vojno-građevinske direkcije izvršiti VV u roku od šest meseci na osnovu rešenja nadležnog organa opštine, nakon čega će Vojno-građevinska direkcija zaključiti ugovor o zakupu preimenovanja zajedničke prostorije na određeno vreme do pet godina. Rešenjem Upravnog odbora Opštine Novi Beograd VV-u je odobrena adaptacija zajedničke prostorije u poslovni prostor - magacin u suterenu veličine 45m² i prodajni prostor veličine 8m² u prizemlju. Po žalbi Skupštine stanara zgrade, rešenjem Sekretarijata za imovinsko-pravne i građevinske poslove Grada Beograda poništeno je rešenje Upravnog organa Opštine Novi Beograd kojim je odobrena adaptacija spornih

zajedničkih prostorija. U međuvremenu, Vojno-građevinska direkcija i VV zaključili su ugovor o zakupu poslovnog prostora dana 30.6.1995. godine sa rokom trajanja do 30.6.1998. godine i to o zakupu spornih prostorija od 45m². Kako je u međuvremenu izdata i upotrebna dozvola za sporni prostor, dana 22.3.1995. godine, to se VV uknjižio kao vlasnik dana 5.10.2005. godine na navedenom poslovnom prostoru dobijenom adaptacijom zajedničkih prostorija i to magacina od 45.09m² u suterenu i 8m² u prizemlju. Ovo rešenje je po žalbi Skupštine stanara zgrade ukinuto rešenjem Okružnog suda u Beogradu.

Utvrđeno je da VV nije uspeo u upravnom sporu pokrenutom radi poništaja rešenja kojim je odbijen njegov zahtev za izdavanje odobrenja za adaptaciju u ponovnom postupku, a takođe Vojno-građevinska direkcija postupajući po službenoj dužnosti u predmetu VV rešenjem od 18.9.2003. godine poništila svoju odluku od 30.3.1994. godine o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u poslovne prostorije i stavila van snage ugovor o zakupu poslovnih prostorija od 11.4.1995. godine sa obrazloženjem da je VV data saglasnost da izvrši legalizaciju prostora na ime Vojno-građevinske direkcije a ne na svoje ime, kako je to učinjeno protivno odluci Vojno-građevinske direkcije.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, nižestepeni sudovi su pravilno primenili materijalno pravo.

I po nalaženju Vrhovnog suda tužilac je aktivno legitimisan za vođenje ovog spora, a tuženom je prestao pravni osnov za korišćenje tih prostorija pa je isti dužan da se iz navedenih prostorija iseli i preda ih tužiocu.

Zakonom o zakupu na poslovnoj zgradi i prostoriji koji je bio na snazi u vreme zaključenja ugovora o zakupu predviđeno je da zajedničke prostorije mogu koristiti samo u skladu sa njihovom namenom i da služe za potrebe svih stanara a da se ne mogu koristiti za stanovanje niti izdavati u bilo koje druge svrhe, s tim da se poslovnom prostorijom ne smatraju perionice, sušionice i druge pomoćne prostorije koje služe za potrebe stanara.

S toga kako je tuženi držao tuđu stvar, on istu mora vratiti odnosno u ovom slučaju se iz nje mora iseliti.

Pri tom, je vođen postupak za pretvaranje zajedničkih prostorija u poslovni prostor, jer je Vojno-građevinska direkcija ugovorom od 11.4.1997. godine ovaj prostor dodelila tuženom, na osnovu čega se tuženi i uknjižio u zemljišnim knjigama u svoje ime, ali je ova odluka ukinuta rešenjem odnosno poništena, pa se stoga u konkretnom slučaju radi o zajedničkoj prostoriji, što takođe potvrđuje obavezu da se tuženi iseli iz predmetne prostorije i preda ih tužiocu.

Navodima revizije tuženog ne dovodi se u sumnju zakonitost i pravilnost nižestepenih odluka, obzirom da je poništeno odobrenje za adaptaciju spornog prostora u poslovni prostor, pa je samim tim otpao osnov za pretvaranje tih prostorija u poslovni prostor.

Sa napred iznetog, a na osnovu odredbe člana 393. ZPP Vrhovni sud je odlučio kao u izreci ove presude.

Predsednik veća – sudija

Vojimir Cvijović, s.r.

Za tačnost opravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

SM