



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2534/2025
22.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца Градске Општине Врачар, са седиштем у Београду, Његошева број 77, чији је заступник Градско правобранилаштво Града Београд, Одељење Градске Општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари Град, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Галић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3149/24 од 19.06.2024. године, у седници одржаној 22.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3149/24 од 19.06.2024. године и предмет **ВРАЋА** том суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да тужиоцу као правном следбенику ЈП за управљање пословним простором „Пословни простор“ Врачар, Београд, улица Његошева број 77а за период од септембра месеца 2013. године закључно са септембром месецом 2016. године, на име стицања без основа исплати износ од 1.281.832,58 динара са законском затезном каматом од 01.12.2016. године па до исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом другим изреке, делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца у делу да се обавезе тужени да му за период од септембра месеца 2013. године закључно са септембром месецом 2016. године на име стицања без основа исплати износ од 127.438,46 динара са законском затезном каматом од 01.12.2016. године па до исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде, као неоснован. Ставом трећим изреке, укинута је решење о извршењу Првог основног суда у Београду Иив-1729/16 од 25.09.2019. године. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 64.124,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3149/24 од 19.06.2024. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године у првом ставу изреке, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу за

период од септембра месеца 2013. године закључно са септембром месецом 2016. године, на име дуга исплати износ од 1.281.832,58 динара са законском затезном каматом од 01.12.2016. године. па до исплате. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у четвртном ставу изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године и обавезан тужилац да туженом на име трошкова првостепеног поступка исплати износ од 38.250,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 88.950,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени је изјавио благовремену ревизију, због погрешне примене материјалног права са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

С обзиром да је ревизија тужиоца дозвољена одредбом члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23), то није било потребе да се по истој одлучује као о посебној ревизији.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, па је нашао да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца ЈП „Пословни простор“ Врачар у својству закуподавца и тужени у својству закупца закључили су дана 26.04.2002. године Уговор о закупу пословних просторија број 416/2002 и према члану 1. уговора купац је дао у закуп пословни протор у улици ... број ..., површине 34 м², за обављање делатности – трговине на мало прехранбеним производима. Чланом 2. уговора закупнина је одређена у висини од 370,00 по м², што за укупни простор износи 12.580,00 динара, коју је купац дужан да плати унапред у свему према испостављеном рачуну, а да после истека рока за плаћање закуподавац има право на припадајућу камату. Закуп тече од 26.04.2020. године према уговору закупопримац је био у обавези да одржава закупљени простор, фасаду, столарију, лимарију, канализацију, електроинсталације, прилаз и тротоар уз пословни простор. Уговор је закључен на период од 10 година. Након истека рока тужени је наставио да користи пословни простор, али није плаћао закупнину, а један период ни осигурање. Укупан дуг који потражује тужилац износи 1.280.832,58 динара. На потврди „Generali osiguranje Srbija“ АД од 18.11.2020. године произилази да је ЈП „Пословни простор“ Врачар доспеле обавезе осигурања измирио у целости по основу Уговора о осигурању број 587/12 од 10.12.2002. године. Међутим, дана 29.11.2016. године донета је одлука о престанку рада и покретања поступка ликвидације Јавног предузећа за управљање пословном простором „Пословни простор“ Врачар СО ГО Врачар број 96-100/2016-VIII/9. Према члану 1. наведене одлуке „Пословни простор“ Врачар Његошева 77, а чији је оснивач Јавно предузеће Градска Општина Врачар, престаје да постоји са даном 01.12.2012. године и тај простор преузима Град Београд – према члану 2. наведене одлуке, а сходно члану 1. на дан 30.11.2016. године престаје да постоји Јавно предузеће за управљање пословним простором „Пословни простор“ Врачар, Његошева 77.

Тужилац је предлог за извршење поднео дана 01.12.2016. године. Према члану 23. назначене одлуке 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. те одлуке уколико су у сагласности са законом и прописима Града Београда почев од 01.12.2016. године прелазе у надлежност Градске управе надлежно за обављање послова и управљање давање у закуп пословних зграда и пословног простора. Према одредби члана 24. исте одлуке предвиђено је да започети судски споразуми са закупцима пословних зграда и пословних просторија којима су управљале градске општине из члана 22. став 1. ове одлуке покренуте због неизмирене закупнине биће настављене и окончане без промене тужиоца.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев за неплаћену закупнину, а за период од септембра месеца 2013. године закључно са септембром 2016. године, налазећи да је уговор о закупу истекао и да се у овом случају ради о стицању без основа на страни туженог. Тужилац је био онемогућен у коришћењу пословног простора, па је стога тужени у обавези да износ од 1.281.832,58 динара плати. У преосталом делу је одбио тужбени захтев.

Другостепени суд није прихватио овакву правну аргументацију првостепеног суда. Закључио је да у овом случају постоји недостатак активне легитимације на страни тужиоца. Ово из разлога што је према одлуци о престанку рад и покретања поступка ликвидације Јавног предузећа за управљање пословним простором „Пословни простор“ Врачар Београд број 96-100/2016-VIII/9 од 29.11.2016. године назначено предузеће престало да постоји. Носилац управљања и коришћења пословног простора прешло је на Град Београд, па стога тужилац чији је оснивач била Општина Врачар који је поднео предлог за извршење 01.12.2016. године није могао поднети тај предлог за извршење. То је могао да уради до 30.11.2016. године, јер до тада је предметно Јавно предузеће за управљање пословним простором „Пословни простор“ Врачар постојало, његов оснивач је била Општина Врачар. Осим тога чланом 24. исте одлуке предвиђено је да започети судски спорови са закупцима пословних зграда и пословних просторија којима су управљале градске општине из члана 22. став 1. ове одлуке покренуте због неизмирења, биће настављени и окончани без промене тужиоца. Међутим, тужилац није поднео на време предлог за извршење, па стога није био овлашћен за покретање овог поступка. Стога је преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу и одбио тужбени захтев.

По оцени Врховног суда, у овој правној ствари се пошло од погрешне примене материјалног права, што је за последицу имало доношење погрешне одлуке.

Одредбом члана 23. Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно над којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Сл. гласник 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 01.12.2016. године.

Према члану 24. исте Одлуке, прописано је да 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.

Међутим, другостепени суд није ценио од каквог је значаја аутентично тумачење одредаба члана 23. став 1. и члана 24. о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно са којима Град Београд има посебна својинска овлашћења („Сл. лист Града Београда“, бр. 63/16... 52/19) где је констатовано да одредбе члана 23. став 1. 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.“

„За неизмирене закупнине од 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.“

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда, по истима поступити и након правилно и потпуно изведених доказа донеће закониту одлуку.

Сходно изнетом, на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.**

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