



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 5442/2025
25.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Александар Трандоски, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Биљана Кајганић, адвокат из ..., ради исплате закупнине и накнаде, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6235/22 од 15.01.2024. године, у седници одржаној 25.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6235/22 од 15.01.2024. године - дела става другог изреке којим је одлучено о исплати закупнине.

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6235/22 од 15.01.2024. године у преосталом делу става другог и у ставу трећем изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 22239/19 од 11.03.2022. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је обавезан тужени да тужиоцу на име неисплаћене закупнине исплати 202.532,01 динар са законском затезном каматом почев од 23.04.2013. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев за исплату износа од 67.510,67 динара са каматом од 23.04.2013. године до исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде штете исплати 383.361,00 динар са законском затезном каматом почев од 27.11.2019. године до исплате, а ставом четвртим обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде штете исплати 135.714,00 динара са законском затезном каматом почев од 23.04.2013. године до исплате. Ставом петим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 268.517,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6235/22 од 15.01.2024. године, ставом првим изреке, укинута је пресуда Првог основног суда у Београду П 22239/19 од

11.03.2022. године у ставу првом, трећем, четвртном и петом изреке. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени да тужиоцу на име неисплаћене закупнине исплати износ од 202.532,01 динар са законском затезном каматом од 23.04.2013. године до исплате, као и да му на име накнаде штете исплати 387.361,00 динар са законском затезном каматом од 27.11.2019. године до исплате и износ од 135.714,00 динара са законском затезном каматом од 23.04.2013. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 228.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија делимично основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је са правним претходником тужиоца пок. ВВ 28.10.2006. године закључио уговор о закупу стана број .. на трећем спрату у кући број .. у Улици ... у Београду, површине 80м², којим је уговорено да закуп тече од 10.01.2006. године, да се стан издаје за 350 евра у динарској противвредности месечно са роком плаћања закупнине до 15.-ог у месецу, да је примљен депозит у износу од 350 евра, који ће бити враћен под условом да купац исплати све рачуне. Чланом 7 уговора, предвиђено је да купац не може у периоду закупа давати стан који је предмет закупа у подзакуп нити на коришћење трећем лицу без сагласности куподавца. Обавеза купца је да измирује комуналне и остале трошкове произашле из коришћења стана који је предмет уговора у периоду важења уговора прописана је чланом 11. уговора, док је чланом 12. одређено да уговор престаје да важи његовим истеком, споразумним договором заинтересованих страна или једностраном одлуком једне од страна са отказним роком од најмање 30 дана од дана саопштавања одлуке. Тужени је као купац стана у њему живео до априла 2009. године, након чега се преселио у други стан у истој згради. Стан је напустио у априлу 2009. године и саопштио правном претходнику тужиоца да више неће живети у стану у коме ће још неколико наредних месеци, по основу истог уговора, остати треће лице које је стан напустило у октобру – новембру 2009. године. Тужилац је у стан ушао 2010. године, када је бушилицом развалио врата и по уласку у стан конставао оштећења и да нису намирени трошкови утрошене електричне енергије у износу од 135.714,00 динара, „Инфостана“ од 387.361,32 динара. Дана 27.11.2019. године уплатио је 1.048.000,00 динара на име збирних трошкова „Инфостана“. За спорни стан је евидентиран дуг за утрошену електричну енергију од 01.01.2008. године до 11.12.2009. године од 133.238,00 динара, а из рачуна за електричну енергију за децембар 2009. године произилази да је потрошач ВВ за тај месец дуговао 1.762,00 динара за електричну

енергију, а да постоји потраживање из претходног периода од 40.145,48 динара и утужени дуг од 93.092,52 динара, укупно 135.714,00 динара. Тужба у овој правној ствари је поднета 03.04.2013. године. Правни претходник тужиоца је упућивао препоручене пошиљке туженом да испуни своју обавезу и поднео тужбу у предмету П 722881/10 против тужених ГГ и ББ ради дуга, која је окончана правноснажним решењем од 31.03.2011. године, којим је тужба одбачена.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев налазећи да је приговор застарелости потраживања неоснован и да је дошло до прекида рока застарелости, јер је правни претходник тужиоца упутио опомену туженом 27.04.2010. године коју је тужени примио. У периоду трајања закупа, закључно са 31.12.2009. године нису измиривани трошкови комуналних услуга и на дан 28.02.2010. године дуговање износи 387.361,22 динара, а трошкови електричне енергије који нису плаћени износе 135.714,00 динара, које трошкове је тужилац измирио у фебруару 2013. године.

Другостепени суд је укинуо првостепену пресуду, одбио тужбени захтев за исплату тражене закупнине, са образложењем да је потраживање тужиоца застарело, те да није дошло до прекида рока застарелости упућивањем препоручених пошиљки туженом да испуни своју обавезу, имајући у виду да је тужба поднета у предмету П 722881/10 против тужених ББ и ГГ ради дуга, одбачена правноснажним решењем од 31.03.2011. године. По налажењу другостепеног суда, није основан ни тужбени захтев за исплату неизмирених трошкова електричне енергије које је купац био у обавези да измирује у складу са чланом 11. Уговора о закупу, јер тужилац овај износ потражује по основу уговора о закупу, као испуњење уговорне обавезе плаћања свих трошкова произашлих из уговора о закупу стана који представља њихов основ, због чега ова потраживања застаревају у року од 3 године, као и друга потраживања која су у конкретној ситуацији проистекла из конкретног уговора као трошкови закупа. Суд је имао у виду да су уз поднесак тужиоца од 10.11.2011. године у прилогу достављени докази о уплати насталог дуга за електричну енергију, али је тужилац у складу са чланом 308. ЗПП преклудирао у изношењу ових чињеница и доказа који су настали пре подношења тужбе. Тужбени захтев у преосталом делу за исплату трошкова комуналија – „Инфостана“ од 387.361,32 динара, је по оцени Апелационог суда неоснован, јер је тужилац тужбени захтев у овом делу определио као накнаду штете, а није доказао обим претрпљене штете за коју одговара тужени, а чињеница да је тужени допринео настанку штете није довољна за усвајање тужбеног захтева.

Правилно је другостепени суд применио материјано право када је одбио тужбени захтев за исплату тражене закупнине.

Одредбом члана 585. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да се уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину. Потраживање закупнине застарева у року из члана 375. истог Закона, којим је прописано да то потраживање, било да је одређено да се плаћа повремено, било у једном укупном износу, застарева за три године.

Тужба за исплату закупнине за период од јула 2009. године до фебруара 2010. године поднета је 03.04.2013. године, дакле по истеку рока из напред цитираног законског прописа. Пошто потраживање закупнине застарева за три године на основу одредбе члана 375. Закона о облигационим односима и пошто се тужени, као дужник, позвао на застарелост, у смислу одредбе члана 360. став 3. истог Закона, следи да је застарелошћу престало право тужиоца да захтева испуњење обавезе туженог, јер је тако прописано одредбом члана 360. став 1. Закона о облигационим односима. Због тога, тужилац неосновано у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

До прекида рока застарелости упућивањем препоручених пошиљки туженом да испуни своју обавезу, није дошло, с обзиром да је чланом 389. став 1. ЗОО прописано да за прекид застаревања није довољно да поверилац позове дужника писмено или усмено да обавезу испуни. Имајући у виду чињеницу да је тужба поднета у предмету П 722881/10 против тужених ББ и ГГ (овде туженог) ради дуга, окончана правноснажним решењем о одбачају од 31.03.2011. године, то ни на тај начин није дошло до прекида застаревања прописаног чланом 389 ЗОО, како је то правилно закључио другостепени суд.

Са изнетих разлога, ревизија тужиоца је одбијена као неоснована и одлучено као у ставу првом изреке на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Међутим, закључак другостепеног суда у погледу неоснованости захтева за плаћање дуга за утрошену електричну енергију и трошкова „Инфостана“ се за сада не може прихватити, с обзиром да је због погрешне примене материјалног права у спроведеном поступку чињенично стање остало непотпуно утврђено.

У конкретном случају, тужилац захтева исплату неизмирених трошкова електричне енергије и трошкова комуналија - „Инфостана“, које је тужени-закупац није платио, иако је на основу уговора о закупу од 28.10.2006. године био у обавези да плати, због чега је тужилац дана 27.11.2019. године уплатио 1.048.690,09 динара на име збирних трошкова „Инфостана“ и доставио доказе о уплати насталог дуга за електричну енергију.

Другостепени суд је одбио тужбени захтев наводећи да се ради о институту накнаде штете коју тужилац није доказао, а да су осим тога, ти трошкови произашли из коришћења стана који је предмет уговора у периоду његовог важења, због чега та потраживања застаревају у року од 3 године, као и друга потраживања која су конкретној ситуацији проистекла из конкретног уговора као трошкови закупа.

По налажењу Врховног суда, у ситуацији у којој је уговорна обавеза закупца да измирује комуналне и остале трошкове произашле из коришћења стана који је предмет уговора у периоду важења уговора (члан 11. уговора), не може се применити рок застарелости из члана 375. ЗО, да потраживање закупнине застарева у року од три године (није прописано да друга потраживања проистекла из уговора о закупу застаревају у истом року), већ члан 376. став 3. истог Закона којим је прописано да потраживање накнаде штете настале повредом уговорне обавезе застарева за време одређено за застарелост те обавезе. Имајући у виду да закон не прописује неки други рок застарелости, то

потраживање накнаде уговорне штете из уговора о закупу застарева у општем року застарелости из члана 371. ЗОО.

У конкретном случају, тужилац је у току поступка навео да је измирио трошкове јавним предузећима које пружају те услуге, произашле из коришћења стана - рачуне за „Инфостан“ и за утрошену електричну енергију (који гласе на његово име јер је он евидентиран као корисник тих услуга) па од туженог захтева исплату тих износа на основу преузете обавезе из уговора о закупу и о томе је доставио доказе које другостепени суд није прихватио, позивајући се на одредбу члана 308. ЗПП, односно да је тужилац преклудирао у изношењу тих чињеница. Тужилац је доказ да је 27.11.2019. године платио 1.048.690,09 динара на име збирних трошкова „Инфостана“, (после подношења тужбе 03.04.2013. године), и доказе о уплати електричне енергије доставио уз поднесак од 10.11.2021. године којим је прецизирао тужбени захтев о коме је суд одлучио.

Имајући у виду чињеницу да је тужилац измирио трошкове према јавним предузећима које пружају те услуге, па тражи накнаду уговорне штете, то ће другостепени суд у поновном поступку, имајући у виду примедбе овог суда, потпуно и правилно утврдити чињенично стање применом законских одредби наведених у овом решењу, због чега је другостепена пресуда у том делу укинута и предмет враћен суду на поновно суђење, на основу члана 416. став 3. ЗПП.

Укинута је и одлука о тршковима парничног поступка, јер зависи од одлуке о главној ствари, због чега овај суд није одлучивао о захтеву туженог за накнаду трошкова одговора на ревизију.

**Председник већа - судија
Бранка Дражић, с.р.**

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