Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3028/23
17.4.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Сање Кнежевић Јојић и Александре Лековић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Моника Сузић, адвокат из Београда, Теразије бр. 43, против туженог Предузеће за промет, услуге и заступање "COREX-CORAL" д.о.о. Београд, из Београда, Зрењанински пут бр. 185, чији је пуномоћни Александар Стевановић, адвокат из Београда, Црнотравска бр. 11, ради дуга и исељења, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 1623/22 од 2.2.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.04.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 1623/22 од 2.2.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

О б р а з л о ж е њ е

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавеже туженог да му на име стицања без основа исплати за август, септембар, октобар и новембар 2021. године износе од по 900 евра, а за период од 1.1.2022. године закључно са 15.1.2022. године износ од 450 евра, све са законском затезном каматом по референтној каматној стопи коју прописује Европска централна банка и то на сваки појединачни износ почев од 4.2.2022. године, као дана подношења тужбе, па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев да се наложи туженом да се са свим лицима и стварима исели из пословног простора површине 125 м2, који се налази у улици... у ..., на катастарској парцели ... КО ..., уписаној у лист непокретности ... КО ..., на катастарској парцели ... КО ..., уписаној у лист непокретности ... КО ... и на катастарској парцели ... КО ... уписаној у лист непокретности ... КО ..., те да исти испражњен од свих лица и ствари

преда у посед тужиоцу. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 40.500,00 динара.

Против наведене пресуде, тужилац је благовремено изјавио жалбу побијајући је у целости, из свих законом прописаних разлога.

Тужени је доставио одговор на жалбу тужиоца.

Испитујући правилност побијане пресуде сходно овлашћењима из члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би побијана пресуда морала бити укинута. Првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за пресуђење, које нису у супортности са садржином изведених доказа, а изрека пресуде је јасна и непротивречи разлозима датим у образложењу, како у односу на чињеничне закључке, тако и на примењене прописе, те пресуда нема недостатака због којих се не може испитати, па се тужилац жалбом неосновано позива на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је, као закупац ради обављања делатности за коју је регистрован, био у закупу пословног простора од 125м2 у улици ... у ..., прво на основу Уговора о закупу од 1.9.2015. године који је преко свог заступника ..., закључио са тужиоцем, ББ и ВВ, као закуподавцима, а потом на основу уговора о закупу, који је 15.1.2017.године закључио само са тужиоцем, као закуподавцем. Ранији и уговор о закупу из 2017.године били су идентичне садржине, у оба се тужени обавезао да тужиоцу, поред трошкова инфостана, струје, телефона и кабловске телевизије, плаћа закупнину од 400 евра месечно у динарској противвредности по продајном курсу НБС на дан уплате најкасније до десетог у месецу за текући месец, те да на име депозита којим закуподавцу обезбеђује плаћање уговорених трошкова и евентуалну штету уплати износ од још 400 евра (члан 2). Оба су била закључена на рок од пет година, први до 01.09.2020.године, а други до 15.1.2022. године (члан 3), уз овлашћење закупца да га може раскинути и пре истека времена на који је закључен, под условом да о томе обавести закуподавца најмање 30 дана пре намераваног престанка коришћења пословног простора (члан 4), а закупац се обавезао да по истеку трајања закупа предметни простор преда закуподавцу у истом стању у којем га је примио, као и да закуподавцу надокнади евентуалну штету (члан 7). Законски заступник туженог је 29.06.2021.године тужиоцу, ББ и ВВ, упутио обавештење, чији су пријем сви потписали, према коме уз остављање отказног рока од 30 дана отказује закуп предметног пословног простора заснован "уговором о закупу од 01.09.2015.године", те наводи да је све уговором преузете обавезе измирио у целости и на време и моли да одмах предузму мере како би по истеку отказног рока била извршена примопредаја пословног простора, као и да му доставе писану потврду о измирењу свих његових обавеза према њима. Решењем АПР од 26.7.2021. године регистрована је промена седишта туженог, тако што је брисана дотадашња адреса ... уз истовремено уписивање нове - ... Тужени је тужоцу платио закупнину за јули

2021.године, простор је користио цео тај месец, да би пред крај јула 2021. покушао да врати кључеве тужиоцу, који је одбио да их прими, иселио се пре августа и 04.08.2021.године је тужиоцу упутио СМС поруку, тражећи да узме кључеве, а што овај није учинио, након чега се нису чули, па је заступник туженог почетком септембра оставио у простору свој примерак кључа, а тужилац је све време имао свој примерак кључа. У простору је остало неколико туженикових ствари, тако се договорио са тужиоцем, а који га је опоменом пред утужење од 11.9.2021. године позивао да му, под претњом покретања судског поступка, у року од 8 дана од дана пријема опомене, на име закупнине за предметни пословни простор за август и септембар 2021. године, исплати 1.800 евра, по 900 евра за сваки месец, указујући да уговор о закупу још увек није формално раскинут и да је и даље у обавези да плаћа закупнину, а наведена опомена се вратила као неуручена, након чега му је 12.10., 15.11. и 14.12.2021.године и 17.1.2022. године слао обавештења о дугу, којима га је позивао да му, под претњом судског поступка, на име закупнина за предметни пословни простор исплати износе од по 900 евра за сваки наведени месец и 450 евра за први део јануара 2022. године, опет указујући да уговор о закупу није формално раскинут.

Закључивши, на основу изнетог, да је слањем обавештења од 29.6.2021. године тужени, на начин предвиђен важећим уговором о закупу од 15.1.2017. године, тај уговор отказао и то без обзира на то што у обавештењу стоји да отказује уговор из 2015.године, чиме је сагласно одредби чл. 4 уговора дошло до престанка његове обавезе да закупнину плаћа за месеце након јула 2021. године, за који је тужиоцу платио закупнину, а пошто је простор престао да користи пре августа, односно периода обухваћеног тужбом, док су његови покушаји да тужиоцу врати кључеве остали без успеха, искључиво кривицом тужиоца, услед чијег одбијања да прими кључеве не може штету трпети тужени, који сагласно одредби чл. 37 Закона о основама својинскоправних односа у погледу захтева за исељење није пасивно легитимисан, јер је у предметном простору, према исказу тужиоца, други закупац.

Супротно жалбеним наводима, све чињенице, битне за одлуку о тужбеном захтеву, првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио на основу изведених доказа, чију је садржину веродостојно интерпретирао и које је оценио правилном применом одредбе чл. 8 Закона о парничном поступку, те је на тако потпуно и правилно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право, дајући за своју одлуку јасне, довољне и правилне разлоге, које у целини прихвата и овај суд без детаљног образлагања, у складу са овлашћењем из члана 396 став 2 ЗПП, у циљу избегавања понављања.

Супротно жалбеним наводима да се тужени не може ослободити обавезе плаћања закупнине, у ситуацији када се самовољно пре истека уговореног рока трајања закупа иселио из закупљеног простора, одредбом члана 4 уговора странке су предвиделе овлашћење туженог на отказ уговора о закупу и пре истека рока из члана 3 (до 15.1.2022. године), управо на начин како је то тужени учинио, благовременим писаним обавештењем од 29.6.2021. године, иселивши се до краја јула 2021.године, при чему кључеве није предао искључивом кривицом тужиоца, а који је према својим наводима имао свој примерак кључа, услед чега у утуженом периоду није био у обавези да плаћа закупнину, јер је основ за то отпао престанком уговора о закупу и исељењем пре периода за који тужени потражује закупнину, па тужилац неосновано указује на

погрешну примену одредбе члана 583 став 1 Закона о облигационим односима.

Правилан је закључак првостепеног суда да, без обзира што је у обавештењу о отказу уговора од 29.6.2021. године наведено да се отказује уговор из 2015. године, тужиоцу није могло остати непознато да је тужени запрааво отказао уговор о закупу из 2017. године, а који је у том периоду био на снази, па су наводи жалбе на ту тему неосновани.

У ситуацији у којој је тужилац примио обавештење од 29.06.2021.године, у коме га тужени моли да одмах предузме мере како би по истеку отказног рока (од 30 дана) била извршена примопредаја и тражи потврду о измирењу свих својих обавеза, а тужилац не даје потврду, одбија пријем кључева чији примерак већ поседује, па му не може бити непознато да се тужени иселио, те не реагује ни на смс заступника туженог од 04.08.2021.године, неосновани су жалбени наводи да изостанк примопредаје кључа говори о намери туженог да тужиоца држи у заблуди да и даље користи пословни простор.

На правилност побијане одлуке није од утицаја чињеница на коју указује жалба, да тужени није испразнио закупљени простор од свих својих ствари, код сагласних исказа заступника туженог и сведока ГГ о договору странака да неке од ствари тужени остави тужиоцу, а који нису оспорени тужиочевим исказом, према коме такав договор јесте постојао, а туженикова кухиња је и данас у простору, који је у међувремену реновирао и издао новом закупцу.

Код правилног утврђења да непокретност, чија се предаја тужбом тражи, није у државини, односно фактичкој власти туженог, већ трећег лица, а што произилази управо из исказа тужиоца, жалбом није доведена у сумњу правилност примене одредбе члана 37 Закона о основама својинско правних односа.

Неосновано се жалбом оспорава утврђено чињенично стање и указује на битну повреду из члана 375 став 1 у вези чл. 8 ЗПП, будући да се у жалбеном поступку не указује на нове чињенице, нити се нуде нови докази, док је чињенично утврђење првостепеног суда правилно и потпуно, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, те на основу резултата целокупног поступка, са логичним аргументима за сваку од релевантних чињеница која је сматрана доказаном, односно недоказаном и правилно формираним уверењем ради оцене основаности тужбеног захтева, у складу са начелом слободне оцене доказа, а према специфичностима конкретног случаја и резултатима конкретног истраживања.

Како се ни осталим наводима жалбе правилност и законитост побијане пресуде не доводи у сумњу, применом одредбе чл. 390 Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Будући да су туженом, правилном применом одредби члана 150, 153, 154, 162 и 163 ЗПП, с обзиром на успех у спору трошкови досуђени за парничне радње, чије је предузимање било потребно ради вођења ове парнице, у висини одмереној правилном применом Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката, применом одредбе чл. 401

тачка 2 ЗПП потврђена је и одлука о трошковима поступка, садржана у ставу трећем изреке ожалбене пресуде.

Имајући у виду да тужилац није успео у жалбеном поступку, одлучено је као у ставу другом изреке ове пресуде, применом одредбе члана 165 став 1 ЗПП.

Председник већа-судија,
Светлана Павић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић