



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3039/23
14.6.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, Светлане Павић и др Драгице Попеску, чланова већа, у парници тужиоца Градске општине Стари Град, са седиштем у Београду, улица Македонска бр.42, чији је заступник Правобранилаштво Градске општине Стари Град, Београд, улица Македонска бр.42 и за део тужбеног захтева за иселење Градско правобранилаштво Града Београда, улица Тиршова бр. 3, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Агоп Беланијан, адвокат из Београда, улица Кнез Михаилова бр. 19, ради накнаде и иселења, вредност предмета спора 576.990,00 динара, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П.бр. 13934/14 од 12.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 14.06.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П.бр. 13934/14 од 12.10.2022. године у ставу трећем изреке.

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П.бр. 13934/14 од 12.10.2022. године другом и четвртном изреке и предмет у том делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке одбијен је предлог за мешање ... на страни туженог. Ставом другим изреке обавезан је тужени да се са свим лицима и стварима исели из пословног простора уписаног у Листу непокретности број ...КО ..., као “пословни простор за који није утврђена делатност” број ... (Ев.бр. ...), укупне површине 350 м², на првом спрату стамбено-пословне зграде у улици ..., постојеће на катастарској парцели... КО ..., а који је тужени користио по основу раскинутог уговора о закупу пословних просторија број 0256/2923 од 25.11.2004. године и то канцеларије која се налази ..., гледано ка ..., улазног хола и санитарних просторија, означених бројевима ... у налазу вештака од 15.05.2018. године и тако испражњени пословни простор од лица и ствари преда на слободно коришћење и располагање Градској

општини Стари Град, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом трећим изреке обавезан је тужени да тужиоцу Градској општини Стари Град, Београд, на име накнаде за фактичко коришћење пословног простора за период од фебруара 2011. године, па закључно са јуном 2013. године, исплати укупан износ од 576.990,00 динара у појединачним месечним износима и са каматом као у садржини наведеног става. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу надокнади трошкове парничног поступка у износу од 254.560,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Против наведене пресуде, а како то из садржине исте произлази против одлуке из става другог, трећег и четвртог изреке тужени је благовремено изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у побијајућем делу, у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП (“Службени гласник Р.Србије” бр. 72/11 са свим изменама и допунама), овај суд је оценио да је жалба туженог делимично основана.

У поступку пред првостепеним судом у вези са одлуком у потврђујућем делу нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које повреде овај суд као другостепени пази по службеној дужности, нити друге повреде поступка које би биле битне. Супротно жалбеним наводима туженог ожалбена пресуда у овом делу је јасна и разумљива, а разлози о одлучним чињеницама су у складу са утврђеним чињеничним стањем, чиме иста није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из тачке 12 наведене законске одредбе.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца, ЈП “Пословни простор” Општине Стари Град (који је на тужиоца пренео потраживање уговором о уступању потраживања од 06.02.2014. године), је са туженим дана 25.11.2004. године склопио Уговор о закупу пословних просторија број 0256/2923 у улици ... у ... и то за локал ближе одређен у налазу вештака од 15.05.2018. године. Како тужени није испуњавао обавезе из наведеног уговора о закупу (није плаћао закупнину), то је Управни одбор ЈП “Пословни простор” Општине Стари Град дана 09.07.2010. године донео одлуку број 28 којом је отказао туженом наведени уговор о закупу пословних просторија, о чему је тужени благовремено обавештен. Тужени је и након отказа уговора о закупу наставио да користи пословне просторије, а у периоду од фебруара 2011. године, па закључно са јуном 2013. године није плаћао накнаду, која према обрачуну тужиоца у складу са Одлуком о начину и поступку давања у закуп, одређивања закупнине и основама уређења закуподавног односа за пословне зграде и пословне просторије број ... од 08.11.2010. године, укупно износи 576.990,00 динара у појединачним износима као у ставу трећем изреке. У недостатку скице пословног простора, а која је била саставни део уговора о закупу пословних просторија, вештак на терену није могла са сигурношћу да определи о ком се пословном простору ради, имајући у виду да пословни простор тужиоца садржи више одвојених канцеларија, укупне површине од 350 м², те је идентификацију извршила према наводима тужиоца и исте у налазу од 15.08.2018.године означила бројевима 2, 3, 8 и 9, на које се и односи тужбени захтев. Према Листу непокретности број ... КО ... од 23.12.2015. године, произлази да је предметни пословни простор у улици ..., уписан као државна

својина Републике Србије, а као носилац права коришћења уписан је овде тужилац. Такође утврђено је да је у време вештачења пословни простор за који тужилац тврди да је представљао предмет закупа био је празан без намештаја и са скинутим уградним плакарном. У просторији су затечене торбе и чивилук са неком гардеробом, те да су радијатори делимично демонтрани. Зграда у којој се предметни пословни простор налази била је раније ..., а из дописа управитеља ове задужбине утврђено је да су правоснажним и извршним делимичним решењем бр. 46-0071997/2012 ... враћени у својину појединачни станови, али не и предметни пословни простор, за који је поступак још у току.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца основан како у погледу исељења туженог из предметног пословног простора, тако и у вези са захтевом за исплату траженог износа, имајући у виду одредбе члана 3, 37 став 1 и 81 Закона о основама својинско-правних односа, члана 18 став 2 и 22 став 1 Закона о јавној својини, као и одредаба члана 219 и 214 Закона о облигационим односима, с обзиром да је током првостепеног поступка недвосмислено утврђено да је тужени и након раскида уговора о закупу дана 09.07.2010. године наставио да без правног основа користи предметни пословни простор на коме тужилац има право коришћења, те да тужиоцу за коришћење туђе ствари није плаћао накнаду, због чега је одлучено као у ставу другом и трећем изреке. На досуђене износе накнаде, првостепени суд је тужиоцу досудио и камату и то од дана доспелости, а сагласно одредби члана 214 ЗОО, имајући у виду несавесност туженог.

Оцењујући жалбене наводе туженог у вези са одлуком у потврђујућем делу овај суд налази да је правилан закључак првостепеног суда када је оценио да је основан тужбени захтев тужиоца за исплату тражене накнаде. Разлоге које је за одлуку у овом делу дао првостепени суд у свему као правилне прихвата и овај суд.

Наиме, одредбом члана 219 ЗОО, прописано је да када је неко туђу ствар употребио у своју корист, ималац може захтевати независно од права на накнаду штете или у одсуству ове да му овај накнади корист коју је имао од употребе те ствари, док је чланом 214 овог закона прописано да када се враћа оно што је стечено без основа, морају се вратити плодови и платити затезна камата и то уколико је стицалац несавестан од дана стицања, а иначе од дана подношења захтева. Одлуком Града Београда о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења од 22.07.2016. године, у члану 23 прописано је да почев од 01.12.2016.године на Град Београд прелазе сва права у вези са обављањем послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословних простора, као и сва права из постојећих уговора о закупу ових врста непокретности које су закључиле градске општине, односно јавна предузећа или друге организационе јединице основане од стране градских општина из члана 22 ове одлуке, док је одредбом члана 24 ове Одлуке регулисана активна легитимација за вођење спорова ради накнаде због коришћења туђе ствари и ради исељења. Наведеним чланом прописано је да започете судске спорове у вези са неплаћеном закупнином, настављају се и окончавају без промене тужиоца, а што није случај са поступцима који се воде ради исељења дотадашњих закупаца или лица која неовлашћено користе пословни простор, с обзиром да те поступке наставља Градско правобранилаштво Града Београда, као законски заступник Града Београда.

У конкретном случају, правни претходник тужиоца ЈП “Пословни простор Стари Град” је са тужиоцем дана 25.11.2004. године склопио Уговор о закупу пословних просторија број 0256/2923, којим уговором су туженом дате у закуп пословне просторије ближе описане у ставу другом изреке ожалбене пресуде. Закуподавац је туженом због неплаћања закупнине дана 29.07.2010. године, одлуком број 28 отказао уговор о закупу пословних просторија, о чему је тужени обавештен, међутим, тужени је и након обавештења наставио да користи пословни простор не плаћајући носиоцу права располагања накнаду за коришћење туђе ствари, због чега је правилна одлука првостепеног суда којом је обавезан тужени да тужиоцу исплати тражени износ а сагласно члану 219 Закона о облигационим односима, са каматом од датума доспелости сваког појединачног износа, имајући у виду одредбу члана 214 овог закона, будући да је тужени од дана отказивања уговора о закупу био несавестан стицалац, због чега су неосновани жалбени наводи туженог којим се само формално побија одлука из става трећег изреке. Наиме, тужени до подношења тужбе 06.08.2014. године, па ни касније тужиоцу на кога је пренето потраживање из овог спорног односа није платио накнаду за коришћење туђе ствари и то за период од фебруара 2011. године, па закључно са јуном 2013. године, тим пре што је висина ове накнаде утврђена не према висини тржишних закупнина које су знатно веће, а што би било основано у поступцима код накнаде за коришћење туђе ствари, већ примењујући одредбе одлука тужиоца о висини закупнина за наведени пословни простор за спорни период.

Такође, правилна је одлука првостепеног суда када је оценио да у овом случају није наступила застарелост тужиочевог потраживања, имајући у виду да се у конкретном случају не ради о накнади штете за коју се примењује рок застарелости из члана 376 ЗОО, већ о накнади због коришћења туђе ствари, за коју правну ситуацију рокови застарелости наступају као у ситуацијама постојања стицања без основа, за које сагласно члану 371 наведеног закона застарелост наступа протеком рока од 10 година. Потраживање у овој правној ствари односи се на период од фебруара 2011. године, па до јуна 2013. године, а тужба је поднета 06.08.2014. године.

При томе, овај суд је имао у виду да је у уводном делу ожалбене пресуде означено да је тужиоца ГО Стари Град заступало Правобранилаштво ГО Стари Град, а не Градско правобранилаштво Града Београда, које је сагласно одредби члана 2, 11-17 Одлуке Града Београда о Градском правобранилаштву (Сл. Лист Града Београда бр. 115/19) једино овлашћено за заступање како Града Београда, тако и градских општина у његовом саставу, међутим, имајући у виду да је представник Градског правобранилаштва уз правобраниоца ГО Стари Град присуствовао свим рочиштима до закључења расправе пред првостепеним судом, то је ова процесна мањкавост отклоњена и није утицала на правилност ожалбене пресуде.

Како се ни осталим жалбеним наводима туженог не доводи у сумњу правилност и законитост ожалбене пресуде у овом делу, то је овај суд применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Међутим, у вези са одлуком у укидајућем делу, а која се тиче захтева тужиоца за иселење туженог из предметног пословног простора, по налажењу овог суда у доношењу одлуке у овом делу изостали су разлози о одлучним чињеницама, што

ожалбену пресуду чини захваћеном битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тач. 12 ЗПП, на шта се садржином жалбе туженог основано указује.

Наиме, нејасна је одлука првостепеног суда о активној легитимацији тужиоца ГО Стари Град за вођење спора у вези са иселењем туженог из предметног пословног простора, с обзиром на то да након 01.12.2016.године спорове ради иселења дотадашњих купаца води искључиво Град Београд преко свог законског заступника Градског правобранилаштва.

С друге стране, тужени је током првостепеног поступка тврдио да је напустио предметни пословни простор, што потврђује и налаз и мишљење вештака који је у време вештачења утврдио да се ради о празном пословном простору, међутим, у поступку пред првостепеним судом није разјашњено када је тужени напустио предметни пословни простор, да ли је тужиоцу или његовом правном претходнику вратио кључеве од истог, односно да ли је са истим сачинио записник о примопредаји предметног пословног простора, а што се има сматрати законитим напуштањем предметног пословног простора и омогућавање његовом носиоцу права располагања да истим сагласно овлашћењима из члана 22 Закона о јавној својини слободно располаже.

Имајући у виду напред изнето, ожалбена пресуда у овом делу је морала бити укинута.

Стога ће првостепени суд у поновном поступку имати у виду наведено, чиме ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка на коју му је овим решењем указано, те ће по проведеном поступку правилном применом материјалног права донети нову и на закону засновану одлуку.

Пошто је укинута одлука о главној ствари, укинута је и одлука о трошковима поступка из става четвртог изреке ожалбене пресуде, јер иста зависи од коначног исхода спора и успеха странака у њему.

Из изнетих разлога, у смислу одредбе члана 391 и 392 ЗПП, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Зорица Ђаковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић