



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 3149/24  
19.6.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца Градске општине Врачар, са седиштем у Београду, Његошева 77, као правног следбеника ЈП за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар”, Београд, Његошева 77а, чији је заступник Градско правобранилаштво Града Београда-Одељење за Градске општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град, са седиштем у Београду, Његошева 77, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Гаварић, адвокат из Београда, Сазонова 8, ради дуга, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године у седници већа одржаној дана 19.6.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године, у првом ставу изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени АА, из ..., да тужиоцу Градској општини Врачар, са седиштем у Београду, као правном следбенику ЈП за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд, на име дуга за период од септембра 2013. године, закључно са септембром 2016. године, исплати износ од 1.281.832,58 динара са законском затезном каматом почев од 1.12.2016. године, па до исплате.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у четвртном ставу изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац да туженом на име трошкова првостепеног поступка исплати износ од 38.250,00 динара у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 88.950,00 динара, у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 58695/21 од 14.12.2023. године, првим ставом изреке делимично је усвојен тужбени захтев, па је обавезан тужени да тужиоцу на име стицања без основа за период од септембра месеца 2013. године, закључно са септембром месецом 2016. године, исплати износ од 1.281.832,58 динара са законском затезном каматом почев од 1.12.2016. године, па до исплате, а другим ставом изреке одбијен је као неоснован, тужбени захтев за износ од још 127.438,46 динара, са законском затезном каматом почев од 1.12.2016. године, па до исплате. Трећим ставом изреке укинута је решење о извршењу Првог основног суда у Београду 6 ИИВ 1729/16 од 25.9.2019. године. Четвртим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 64.124,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужени је побијао првостепену пресуду, из свих разлога, прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11...18/20), у првом и четвртм ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка опредељено је тражио.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог основана.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а жалбом туженог неосновано се указује и на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, правни претходник тужиоца - ЈП “Пословни простор Врачар” Београд, у својству закупаваца и тужени АА у својству закупца закључили су дана 26.4.2002. године, уговор о закупу пословних просторија број 416/2002 и према члану 1 уговора закупавац даје, а купац прима пословни простор у Улици ..., укупне површине 34 м<sup>2</sup>, за обављање делатности - трговина на мало непрехрамбеним и прехрамбеним производима, а чланом 2 уговора уговорена је месечна закупнина у износу од 370,00 динара/м<sup>2</sup>, тако да укупна закупнина за пословни 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 закупавац има право на припадајућу камату у складу са законом, те је купац сагласан са сваком наредном променом висине закупнине у складу са ценовником који доноси СО “Врачар”, без закључења анекса уговора. У члану 3 уговора предвиђено је да закуп по уговору тече од 26.4.2002. године, а да купац пословни простор преузима у виђеном стању на дан закључења уговора. Према члану 6 уговора купац је дужан да редовно врши текуће одржавање - фасаде, столарије, лимарије, инсталација водовода, канализације и електроинсталације, одржава и редовно чисти олуке, прилаз и тротоар уз пословни простор, предузима мере противпожарне заштите, редовно плаћа осигурање за пословни простор, истакне знак и логотип закупаваца на улазу у пословни простор, док је у члану 10 уговора предвиђено да се уговор закључује на

одређено време од 10 година. Према рекапитулацији дуга ЈП “Пословни простор Врачар” Београд, на име туженог АА, по основу закупа за период од 2013. године, закључно са 2016. годином, укупно износи 1.267.380,66 динара, а дуг по основу осигурања за период од 2013. године, закључно са 2016. године, укупно износи 14.451,92 динара, тако да укупан дуг износи 1.281.832,58 динара. Према уговору о осигурању број 587/02 од 10.12.2002.године, закљученом између “Delta osiguranje” а.д. Београд - осигуравача и ЈП за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд - осигураника, у члану 1 предвиђено је да се осигураник обавезује, а осигурач прихвата да осигура своју имовину код осигуравача, и то 1.) пословни простор - грађевинске објекте у укупној површини од 42.210,81 м<sup>2</sup>, на територији општине Врачар, којима управља осигураник према њиховој службеној евиденцији, да је осигурање уговорено према следећим условима осигурања; 2.) општим условима за осигурање имовине; 3.) условима за осигурање од опасности и пожара и неких других опасности. Према потврди “Generalli osiguranje Srbija” а.д.о. од 18.11.2020. године, произлази да ЈП “Пословни простор Врачар” Београд доспеле обавезе измирио у целости, по основу уговора о осигурању број 587/02 од 10.12.2002. године. Према одлуци о престанку рада и покретања поступка ликвидације Јавног предузећа за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд, СО ГО Врачар број 96-100/2016-VIII/9 од 29.11.2016. године, произлази да је у члану 1 наведено да је Јавно предузеће за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд, Врачар, са седиштем у Београду, Његошева 77, уписано у регистар привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, да је оснивач јавног предузећа Градска општина Врачар, а јавно предузеће је основано оснивачким актом да обавља послове управљања пословном простором на коме је носилац права коришћења Градска општина Врачар, да право на поступање са непокретностима у јавној својини од 1.12.2016.године преузима Град Београд, па јавно предузеће од тог датума нема више овлашћење да управља пословним простором у јавној својини на коме је носилац права коришћења Градска општина Врачар и да је у члану 2 наведено да сходно члану 1 ове одлуке на дан 30.11.2016.године, престаје да ради и постоји Јавно предузеће за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд – Врачар са седиштем у Београду, Његошева 77а. Предлог за дозволу извршења на основу веродостојне исправе поднет је Првом основном суду у Београду дана 1.12.2016.године од стране извршног повериоца Јавног предузећа за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд – Врачар са седиштем у Београду, Његошева 77а, против извршног дужника – туженог АА и по приговору туженог, решењем Првог основног суда у Београду Ипв Ив 96/20 од 18.8.2020.године, стављено је ван снаге решење од извршењу Првог основног суда у Београду ИИВ 1729/16 од 25.9.2019.године у делу у ком је одређено извршење и одлучено је да ће се поступак наставити као поводом приговора против платног налога и списи су достављени парничном одељењу истог суда.

Према изводу из листа непокретности број ... КО ... бр.952-1-6890/17 од 19.12.2017.године произлази да је у В листу – 2 део на кат.парцели ... на пословном простору за који није утврђена делатност – локал до улице, површине 27 м<sup>2</sup> у приземљу, на адреси ..., уписана Градска општина Врачар, Београд, Његошева 77 као корисник државне својине Републике Србије.

Према рачуну Града Београда – Градске управе Града Београда – Секретаријата за имовинске и правне послове – Сектор за управљање пословним простором бр.66958-11 за месец новембар на име туженог АА, ... “...” делатност остале угоститељске услуге (кафана, бифеи, барови), у ...,... произлази да гласи на износ од 37.791,00 динара, да је рок плаћања 10.12.2019.године и да је стање дуга 0,00 на дан валуте плаћања претходног рачуна.

Тужени је након истека уговора о закупу дана 26.4.2012.године наставио да користи предметни пословни простор и тужилац је наставио да истом шаље рачуне за закупнину и осигурање.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је у складу са чланом 219 Закона о облигационим односима оценио да је тужени након истека уговора о закупу пословног простора у Улици ... наставио да исти користи, а да је након доношења одлуке о престанку рада и покретању поступка ликвидације јавног предузећа за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар” Београд од 29.11.2016.године, Град Београд преузео право на поступање са непокретностима у јавној својини од 1.12.2016.године, те се евиденција дуговања туженог односи на период од 1.12.2016.године, а не за утужени период, те да тужени није сходно члану 231 став 2 Закона о парничном поступку доставио доказ да је измирио потраживање тужиоца за период од септембра месеца 2013.године закључно са септембром месецом 2016.године на име дуга по основу закупа у укупном износу од 1.267.380,66 динара и дуг по основу осигурања од 14.451,92 динара, укупно за наведени период 1.281.832,58 динара, те је закључио да је тужени употребио предметни пословни простор за наведени период по основу који се није остварио односно касније отпао те је дужан накнадити корист тужиоцу, јер је наведеним коришћењем туженог без испуњења новчане обавезе према тужиоцу ускраћена могућност коришћења права на предметном пословном простору, па је дужан тужиоцу накнадити корист коју је имао од употребе, а са законском затезном каматом у складу са чланом 277 став 1 и 324 став 1 Закона о облигационим односима имајући у виду да суд није везан правним основом, док је одбио као неоснован тужбени захтев у делу преко досуђеног по основу осигурања за исти период, јер тужилац није доставио рачуне, а како је решење о извршењу Првог основног суда у Београду 6 ИИВ-1729/16 од 25.9.2019.године гласило на правног претходника тужиоца, применом члана 460 став 4 Закона о парничном поступку исто је укинуо. Првостепени суд је разматрајући приговор застарелости потраживања у складу са чланом 371 Закона о облигационим односима оценио да је исти неоснован с обзиром да је потраживање тужиоца настало из обавезе туженог на име дуга – накнаде за фактичко коришћење предметног пословног простора те у конкретном случају није протекао рок од 10 година прописан наведеним чланом.

Међутим, по оцени Апелационог суда, првостепени суд је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је оценио да је тужилац активно легитимисан у овом спору, а о примени материјалног права Апелациони суд води рачуна и по службеној дужности сходно одредби члана 386 став 3 у вези са чланом 376 Закона о парничном поступку.

Првостепени суд је пропустио да при оцени активне легитимације тужиоца у

овом спору цени одредбу члана 23 Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења ("Службени лист Града Београда" број 63 од 23.06.2016.године, са изменама и допунама).

Одредбом члана 22 став 1 Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини Града Београда, односно на којима Град Београд има посебна својинска овлашћења ("Службени лист Града Београда" 63/2016) прописано је да су надлежни органи градских општина Вождовац, Врачар, Звездара, Земун, Нови Београд, Палилула, Раковица, Савски венац, Стари град и Чукарица обавезани да у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке обавесте све закупце пословног простора на којима је градска општина имала право управљања о преузимању управљања на пословним зградама и пословним просторијама од стране Града Београда, односно организационе јединице Градске управе Града Београда надлежне за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословних простора.

Одредбом члана 23 исте одлуке прописано је да на Град Београд односно организациону јединицу Градске управе надлежну за обављање послова управљања и давања у закуп пословних зграда и пословног простора прелазе сва права и обавезе из уговора о закупу које 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 1.12.2016. године.

Одредбом члана 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, покренути због неизмирене закупнине биће настављени и окончани без промене тужиоца.

Имајући у виду цитиране одредбе наведене одлуке произлази да је у погледу уговора о закупу који су закључиле градске општине односно јавна предузећа или друге организационе јединице основане од стране градских општина дошло до преласка (сукцесије) права и обавеза на Град Београд почев од 1.12.2016.године, што подразумева и право на наплату доспелих износа закупнине, па је једино Град Београд активно легитимисан да потражује неплаћене закупнине у предметним поступцима с тим што је предвиђен изузетак само за поступке започете до 1.12.2016.године у којој ситуацији се поступак наставља и окончава без промене тужиоца, односно у тој ситуацији тужилац не би морао бити Град Београд, већ би тужилац могло бити лице одређено чланом 24 наведене одлуке. У конкретном случају, према стању у списима не ради се о поступку започетом пре 1.12.2016.године, јер је поступак у овом спору покренут предлогом за извршење на основу веродостојне исправе поднетим дана 1.12.2016.године од стране Јавног предузећа за управљање пословним простором "Пословни простор Врачар" Београд – Врачар, које на основу одлуке о престанку рада и покретања поступка ликвидације СО ГО Врачар број 96-100/2016-VIII/9 од 29.11.2016. године, почев од 1.12.2016.године, нема више овлашћење да управља пословним простором у јавној својини на коме је носилац права коришћења Градска општина Врачар и на дан 30.11.2016.године престаје да ради и постоји, због чега је у конкретном случају искључиво активно легитимисан Град Београд, као сукцесор права

и обавеза у погледу наплате накнаде за коришћење предметног пословног простора, а не Градска општина Врачар као правни следбеник ЈП за управљање пословним простором “Пословни простор Врачар”, Београд, па је због недостатка активне легитимације преиначена првостепена пресуда у ожалбеном делу и одбијен као неоснован тужбени захтев.

Из наведеног разлога, применом члана 387 став 1 тачка 5 у вези са чланом 394 тачка 4 Закона о парничном поступку одлучено је као у првом ставу изреке ове пресуде.

Преиначењем одлуке о главној ствари, сходно члану 165 став 2 у вези са чланом 153, чланом 154 и чланом 163 Закона о парничном поступку преиначена је одлука о трошковима првостепеног поступка садржана у четвртом ставу изреке побијане пресуде, тако што је обавезан тужилац да туженом накнади трошкове првостепеног поступка за заступање од стране пуномоћника адвоката за састав приговора на решење о извршењу у износу од 16.875,00 динара и за заступање на једном одржаном рочишту у износу од 21.375,00 динара, укупно 38.250,00 динара према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката. Туженом не припадају трошкови за приступ на два неодржана рочишта, јер према стању у списима рочиште од 27.10.2022.године, није одржано на сагласан предлог странака, а рочиште од 11.5.2023.године, није одржано на предлог туженог.

Како је тужени успео са жалбом, у складу са чланом 165 став 2 у вези са члановима 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове другостепеног поступка за састав жалбе у износу од 33.750,00 динара и у висини таксе за жалбу од 55.200,00 динара, укупно 88.950,00 динара према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксеној тарифи, те је донета одлука садржана у трећем ставу изреке.

**Председник већа-судија**  
Сања Агатоновић с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић