



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 540/23
30.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Вуковић, председника већа, Јелене Стојилковић и Татјане Лемајић, чланова већа, у парници тужиоца Град Београд-Секретаријат за имовинске и правне послове-Сектор за пословни простор, кога заступа Градско правобранилаштво града Београда, Београд, Тиршова број 3, против тужене АА из ..., коју заступа пуномоћник Мирослав Ђорђевић, адвокат из Београда, Кондина број 26, ради исплате закупнине, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 2987/16 од 28.9.2022. године, у седници већа одржаној дана 30.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 2987/16 од 28.9.2022. године у делу става другог изреке којим је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да му исплати износ од 1.642.752,00 динара, са законском затезном каматом на износ од 243.840,00 динара почев од 25.9.2015.године до исплате, на износ од 304.800,00 динара почев од 9.2.2016.године до исплате, на износ од 121.920,00 динара почев од 10.3.2016.године до исплате, на износ од 313.248,00 динара почев од 13.7.2016.године до исплате и на износ од 658.944,00 динара почев од 5.2.2019.године до исплате, па се у том делу **ОДБИЈА** као неоснована жалба тужиоца.

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 2987/16 од 28.9.2022. године у преосталом делу става другог изреке и у ставу трећем изреке, и предмет у том делу **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је објективно преиначење тужбе учињено поднеском од 21.1.2022.године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да му на име закупнине исплати износ од 3.648,192,00 динара са законском затезном каматом, и то на износ од 472.704,00 динара почев од 20.7.2015.године до исплате, на износ од

243,840,00 динара почев од 25.9.2015.године, до исплате, на износ од 304.800,00 динара почев од 9.2.2016.године до исплате, на износ од 121.920,00 динара почев од 10.3.2016.године до исплате, на износ од 313.248,00 динара почев од 13.7.2016.године до исплате, на износ од 561,312,00 динара почев од 29.1.2018. године, до исплате, на износ од 658,944,00 динара почев од 5.2.2019.године, до исплате и на износ од 971.424,00 динара почев од 16.12.2020.године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 246.750,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац, побијајући је у ставовима другом и трећем изреке, из свих законских разлога.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца делимично основана.

У поступку пред првостепеним судом у погледу одлуке о захтеву тужиоца за исплату закупнине у износима од 243.840,00 динара, 304.800,00 динара, 121.920,00 динара, 313.248,00 динара и 658.944,00 динара, са законском затезном каматом, 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. У наведеном делу нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужилац неосновано жалбом указује, будући да пресуда нема недостатака због којих се не може испитати. Изрека није неразумљива и не противречи сама себи нити разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин.

У првостепеном поступку утврђено је да су правни претходник тужиоца, Агенција за пословни простор, као закуподавац и тужена као закупопримац дана 15. новембра 2012. године закључили уговор о закупу пословног простора број 3572/1304, којим је чланом 1 предвиђено да закуподавац даје а купац прима у закуп пословни простор који се налази у ..., општина ..., у Улици ..., ..., на првом спрату, укупне површине 96 м², ради обављања административне делатности. Чланом 2 ставом 3 уговора предвиђено је да се закуподавац обавезује да закупцу преда пословни простор на употребу у виђеном стању, што ће потврдити записником о примопредаји простора и уређаја. Чланом 5 ставом 2 уговора предвиђено је да се купац обавезује да месечне износе закупнине за текући месец плаћа најкасније до 5-ог у наредном месецу, односно до дана валуте у рачуну. Приликом закључења уговора тужилац је туженој предочио да је простор који је предмет закупа заузет и да је покренут поступак иселења, те да се уговор о закупу закључује само формално. Записником о примопредаји простора у Улици ..., на... спрату, површине 96 м² од 12.2.2013.године констатовано је да је наведени простор предат туженој. Записником о примопредаји пословног простора у Улици ..., на спрату, површине 96 м² од 17.6.2013. године констатовано је да су у пословни простору остављене ствари од претходног закупца, тако да нови купац није могао да буде уведен у предметни пословни простор све до сачињавања тог записника. Затим, записником о примопредаји пословног простора у Улици ..., на ... спрату, површине 96 м² од 19.9.2013. године констатовано је да су у пословном простору

остављене ствари од претходног закупца, тако да нови купац није могао да буде уведен у предметни пословни простор све до сачињавања тог записника. Тужена никада није уведена у наведени пословни простор, а фиктивне записнике је потписала иако је простор био заузет јер није хтела да изгуби могућност употребе предметног простора, а добила је уверавање да јој закупнина неће бити наплаћена у периоду у којем не буде у поседу простора. Туженој је упућена опомена пред утужење након што је послове Агенције за пословни простор преузео Секретаријат за имовинско правне послове. Кућу је узурпирало ..., и то целу кућу, укључујући и простор који је изнајмила, те исту користи као кафе клуб. Приземље и спрат представљају исту грађевинску целину и не постоје физичке преграде. Тужена се више пута обраћала усмено лицима која користе наведени простор са захтевом да јој омогуће посед, али да су они то одбијали. Тужена је провером у ЕДБ сазнала је да се струја води на ранијег закупца ... и да постоји огроман дуг, због чега је струја искључена, те да је пријављена крађа струје на тој адреси. Провером у Водоводу сазнала је да постоји један водомер за цео објект и да постоји велико дуговање.

Дана 8.6.2018.године на згради у ... са спољне стране и на вратима је писало "...", а на вратима "Само за ...". У згради нико није затечен од стране суда који је вршио увиђај и који је констатовао да се, када се попне степеницама на први спрат, улази у велику отворену просторију без врата у којој се налази сталажа, више столица, палета и алат, из које се вратима лево улази у једну мању просторију у којој постоји шпорет и лавабо и више старих ствари, а са десне стране у тоалет у коме има више столица, десно од степеница постоје двоја врата из којих се улази у велику просторију која гледа на улицу, у којој је затечено више старих ствари- више барских столица-11, 2 велика звучника, миксете, више појачала, више рефлектора, сталака за микрофон, столова, комода, столица, један фрижидер, решо са две рингле и кауч, као и друге ситне ствари, а право преко пута степеница постоје велика двокрилна врата која су закључана, стаклена, делом непровидна, а иза врата је мања просторија са косим кровом без изолације.

Неосновано се жалбом тужиоца указује да чињенично стање није правилно утврђено у погледу чињенице предаје пословног простора туженој, због учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези члана 8 ЗПП, с обзиром да је првостепени суд правилном и аргументованом оценом сваког доказа појединачно и свих доказа као целине утврдио да пословни простор није предат туженој, и то на основу сагласних, јасних, искрених и образложених исказа тужене и сведока ББ (супруга тужене), који су тврдили да туженој пословни простор није предат, а који се у погледу стања пословног простора подударају са стањем констатованим од стране суда у записнику са увиђаја од 8.6.2018.године (у простору нико није затечен, простор у запуштеном стању, ствари прашњаве, цури вода у тоалету, изгледа као да се користи за складиштење а не за обављање делатности), док записници о примопредаји простора из фебруара, јуна и септембра 2013.године нису прихваћени јер су међусобно контрадикторни (у сва три записника констатовано да је простор предат, а у последња два да због тога што су у пословном простору остављене ствари од претходног закупца, нови купац није могао да буде уведен у пословни простор до момента сачињавања тог записника) и у супротностим са доказима које је суд прихватио, због чега и исказ сведока ВВ у делу у којем је навео да је пословни простор предат туженој након

сачињавања записника у септембру 2013.године није прихваћен.

На основу правилно утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца будући да тужилац није извршио своју уговорну обавезу да преда предметни простор и да тужена није била у поседу и није користила пословни простор, због чега тужилац нема правни основ да потражује неплаћене закупнине.

Правилно је првостепени суд у складу са одредбом члана 567 став 1 ЗОО (према којем се уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину) и члана 569 став 1 истог закона (према којем је закуподавац дужан предати закупцу закупљену ствар у исправном стању, заједно са њеним припацама), одбио као неоснован захтев тужиоца за исплату закупнине у износима од 243.840,00 динара, 304.800,00 динара, 121.920,00 динара, 313.248,00 динара и 658.944,00 динара, са законском затезном каматом, с обзиром да се ради о двострано обавезном уговору и да је обавеза плаћања закупнине, као накнаде за употребу ствари, условљена претходном предајом ствари, односно омогућавањем закупцу да ствар употребљава.

Из наведених разлога, другостепени суд је потврдио побијану пресуду у делу којим је одбијен тужбени захтев тужиоца за исплату закупнине у износима од 243.840,00 динара, 304.800,00 динара, 121.920,00 динара, 313.248,00 динара и 658.944,00 динара, са законском затезном каматом, применом одредбе члана 390 ЗПП, као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, одлука првостепеног суда у делу којим је одбијен тужбени захтев тужиоца за исплату износа од 1.960.440 динара, са законском затезном каматом на износ од 472.704,00 динара почев од 20.7.2015.године до исплате, на износ од 561.312,00 динара почев од 29.1.2018.године до исплате и на износ од 971.424,00 динара почев од 16.12.2020.године до исплате, за сада се не може прихватити као правилна јер је у том делу одлуке учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, на коју основано указује жалба тужиоца.

Наиме, овај поступак почео је подношењем тужбе са предлогом за издавање платног налога, након чега је суд решењем Пл 785/15 од 26.10.2015.године издао платни налог којим је обавезао тужену да тужиоцу на име дуговане закупнине за период од јула 2014. закључно са фебруаром 2015.године исплати износ од 472.704,00 динара, са законском затезном каматом почев од подношења тужбе (20.7.2015. године) до исплате, као и трошкове поступка у износу од 6.000,00 динара. Парница у предмету П 2987/16 (ранији број Пл 785/15) спојена је са парницама у предметима П 2185/16, П 1886/17, П 8912/17, П 2850/19, П 52433/20, П 34810/21 и 37150/21, тако да је поступак настављен под бројем П 2987/16. У поступку у предмету под бројем П 52433/20 (ранији број Пл 574/18) првостепени суд је такође решењем Пл 574/18 од 20.2.2018.године издао платни налог којим је обавезао тужену да тужиоцу на име дуговане закупнине за период од маја 2016. закључно са јануаром 2017.године исплати износ од 561.312,00 динара, са законском затезном каматом почев од подношења тужбе (29.1.2018. године) до исплате, као и трошкове поступка у износу од 6.000,00 динара. У

поступку у предмету под бројем П 34810/21 (ранији број Пл 745/20) првостепени суд је такође решењем Пл 745/20 од 28.12.2020.године издао платни налог којим је обавезао тужену да тужиоцу на име дуговане закупнине за период од јуна 2018. закључно са септембром 2019.године исплати износ од 971.424,00 динара, са законском затезном каматом почев од подношења тужбе (16.12.2020. године) до исплате, као и трошкове поступка у износу од 50.264,00 динара. Након истакнутих приговора на наведене платне налоге од стране тужене, првостепени суд није у складу са одредбом члана 461 став 1 ЗПП, решењем платни налог укинуо, нити је, након расправе, сагласно одредби члана 460 став 4 ЗПП, одлучио о издатим платним налозима, већ је одбио тужбени захтев тужиоца у целини.

Постојање судске одлуке (решења о платном налогу) којом је дужник обавезан на исплату потраживања повериоцу, сметња је да се о исплати истог потраживања поново одлучује као о захтеву тужбе. Како је првостепени суд о захтеву тужиоца одлучио као да се ради о поступку који се спроводи по општим, а не по посебним правилима парничног поступка и пропустио да одлучи да ли платни налози у целини или делимично остају на снази или се укидају у погледу обавезе исплате главног потраживања са споредним тражењима о којима је одлучено тим решењем, жалбом тужиоца се основано указује да је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Због наведеног, побијана пресуда је укинута у делу којим је тужена обавезана да исплати тужиоцу износ од 1.960.440 динара, са законском затезном каматом на износ од 427.704,00 динара почев од 20.7.2015.године до исплате, на износ од 561.312,00 динара почев од 29.1.2018.године до исплате и на износ од 971.424,00 динара почев од 16.12.2020.године до исплате, на основу одредбе члана 391 став 1 Закона о парничном поступку, а уједно је укинута и одлука о трошковима поступка, јер зависи од коначног исхода спора.

У поновном поступку, првостепени суд ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка тако што ће након што спроведе расправу донети одлуку у складу са одредбом члана 460 став 4 ЗПП, којом ће одлучити о издатим платним налозима Пл 785/15 од 26.10.2015.године, Пл 574/18 од 20.2.2018.године и Пл 745/20 од 28.12.2020.године.

Председник већа-судија
Ирена Вуковић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић