



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5971/22
23.5.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Александре Лековић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиоца Градске општине Стари град, Београд, улица Македонска бр. 42, коју заступа Градско правобранилаштво града Београда, Одељење Градског правобранилаштва за општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац, Стари град, Београд, ул. Македонска бр. 42, против тужених АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Томић, адвокат из Београда, улица Крунска бр. 41/19, ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужиоца изајвљеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 6298/20 од 14.10.2021. године, у седници већа одржаној дана 23.5.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 6298/20 од 14.10.2021. године, у ставу другом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 6298/20 од 14.10.2021. године, па се **ОБАВЕЗУЈУ** тужени АА и ББ, обоје из ... да тужиоцу Градској општини Стари град, Београд, на име трошкова парничног поступка исплате износ од 85.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

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

Образложење

Изреком побијане пресуде Првог основног суда у Београду П 6298/20 од 14.10.2021. године, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца Градске општине Стари град, којим је тражено да се обавезу тужени ББ и АА да тужиоцу на име

неплаћене накнаде за фактичко коришћење пословног простора у периоду од октобра месеца 2014. године, закључно са новембром месецом 2016. године, солидарно исплате износе који су ближе опредељени у овом ставу изреке побијане пресуде, са припадајућом законском затезном каматом на сваки појединачни износ од доспелости сваког износа, па до коначне исплате, а све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом другим изреке пресуде, делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца, којим је тражено да се обавезу тужени да му на име неплаћене накнаде за фактичко коришћење пословног простора у периоду од октобра 2014. године закључно са новембром 2016. године, солидарно исплате износе ближе опредељене у том ставу изреке, са припадајућом законском затезном каматом почев од доспелости сваког појединачног износа, па до коначне исплате. Ставом трећим изреке, одређено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против ове пресуде, и то одлука садржаних у ставу другом и трећем изреке, жалбу је благовремено изјавио тужилац, побијајући је из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је нашао да је жалба тужиоца делимично основана.

У проведеном поступку у потврђујућем делу нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, као ни битна повреда одредаба поступка из тачке 12 тог члана, на коју се жалбом тужиоца неосновано указује, с обзиром на то да је првостепени суд за своју одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама, па се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца Јавно предузеће за управљање пословним простором “Пословни простор Општине Стари град” је, у својству закупаца, са ББ и АА, у својству купаца, закључило Уговор о закупу пословних просторија бр. 516/2610 дана 16.11.2000. године. Предмет овог Уговора је закуп пословне просторије у ..., у ул. ..., укупне површине 40 м², која се састоји од приземља и подрума. Чланом 2 овог Уговора предвиђено је да ће закупци пословну просторију користити искључиво за обављање пословне делатности, и то за Уговор о закупу је закључен на одређено време, и то од 1.12.2000. године до 30.11.2010. године, при чему је уговорено да закуп тече од 1.12.2000. године и да је купац дужан да плаћа закупнину закуподавцу у износу од 1,20 динара по м², што укупно износи 48,00 динара месечно. Анексом Уговора о закупу пословних просторија од 1.4. 2001. године, који је закључен након накнадног премеравања пословног простора, закупци, овде тужени, примили су у закуп пословне просторије у ул. ..., у приземљу и подруму, укупне површине 80 м² и одређена је закупнина у износу од 2,00 динара по м², што укупно износи 160,00 динара. Анексом Уговора о закупу пословних просторија од 26.11.2004. године, извршена је промена у погледу презимена купаца, тако што је уместо ... означена ББ. Предметни пословни простор укњижен је као број 1 и 2 пословне просторије, за које није утврђена делатност, у листу непокретности ... КО ..., у објекту 2, на кат.парцели ... КО Као корисник предметног пословног простора означена је Општина Стари град, а као власник истих Република Србија. Дана

25.5.2012. године, Јавно предузеће за управљање пословним простором “Пословни простор Општине Стари град” донело је одлуку којом се туженима отказује Уговор о закупу пословних просторија од 16.11.2000. године, са Анексима од 1.4.2001. године и 26.11.2004. године, за пословне просторије у ..., на адреси ..., површине 80 м², са образложењем да закупци нису измирили закупнину за период април-децембар 2011. године и за јануар месец 2012. године. Одлука којом се отказује Уговор о закупу достављена је туженима дана 5.6.2012. године, али су они и након отказа Уговора о закупу наставили да користе предметне пословне просторије и да плаћају закупнину коју су и раније уредно плаћали, и то закупнину по ценама за Решењем Града Београда – Градске управе Града Београда, Агенције за пословни простор од 26.09.2013. године, усвојен је предлог Комисије за пословни простор за давање сагласности на одлуку Управног одбора ЈП “Пословни простор Општине Стари град”, којим се туженима отказује Уговор о закупу са Анексима, као саставним делом уговора за предметни пословни простор. Из налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке Бранислава Алексића од 7.9.2018. године, утврђено је да укупан дуг који потражује тужилац од тужених на име закупа пословног простора површине 80 м, у улици ..., за период од 01.10.2014. године до 01.12.2016. године износи 1.297.528,00 динара. Судски вештак је обрачун извршио сходно члановима 52 и 54 став 7 Одлуке о начину и поступку давања у закуп, одређивања закупнине и основама уређења закуподавног односа за пословне зграде и пословне просторије, чији је корисник Градска општина Стари град, где је предвиђено да се закупнина за пословни простор чији је власник ГО Стари град одређује према делатностима које се обављају и локацији на којој се пословни простор налази. Међутим, вештак је извршио вештачење према ценама делатности канцеларијског пословања и према локацији пословног простора који је разврстан у екстра зону, а према Одлукама о одређивању висине закупнине увећане за ПДВ за 20%. На основу овог параметра, судски вештак је утврдио да укупан дуг износи 1.369.728,00 динара, али да од тога треба одбити износ од 41.800,00 динара који износ су платили тужени, тако да преостали дуг износи 1.297.528,00 динара. Узимајући у обзир примедбе тужених, судски вештак је у допуни свог налаза обрачунао износ закупнине и према ценама ... и утврдио да по том критеријуму укупан дуг који потражује тужилац од тужених на име закупа пословног простора – ..., површине 80 м², у улици ... у ..., за период од 01.10.2014.године до 01.12.2016.године износи 38.084,80 динара, у месечним износима ближе наведеним у самом налазу. Скупштина Градске општине Стари град је дана 29.11.2016. године донела одлуку о престанку са радом ЈП “Пословни простор Градске општине Стари град”, због престанка постојања услова за обављање делатности од општег интереса и одређено је да сва права, обавезе и послове јавног предузећа који су настали у име и за рачун јавног предузећа до 30.11.2016. године, преузима Градска општина Стари град, као правни следбеник јавног предузећа.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је прихватио допунски налаз и мишљење судског вештака економске-финансијске струке, у коме је висина закупнине утврђена према ценама за делатност ..., те одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражио да се висина закупнине обрачунава према ценама утврђеним за канцеларијски простор у одговарајућој зони, те донео одлуку као у ставу другом изреке побијане пресуде. Првостепени суд је пошао од тога да су тужени користили пословни простор по Уговору о закупу пословних просторија од 16.11.2000. године и Анекса уговора, ради обављања пословне делатности, за ..., те

су по оцени првостепеног суда, били у обавези да тужиоцу плате неплаћену закупнину према ценама закупа за Првостепени суд је става да је тужилац имао могућност да тражи раскид уговора уколико је сматрао да тужени не врше делатност и не користе предметни пословни простор као атеље, што током поступка није учинио, а поред тога тужилац је примао уплате тужених који су плаћали закупнину као за ..., иако је тада могао да истакне да је у питању закуп пословног простора за који је предвиђено да се користи као канцеларијски простор.

Дате разлоге првостепеног суда у погледу побијаног дела одлуке, као правилне, аргументоване и на закону засноване, прихвата и овај суд, као другостепени.

Неосновани су жалбени наводи тужиоца да је на туженима терет доказивања да самостално, у виду занимања, обављају ... делатност у области ... и да им је то једини извор прихода, као и у делу да висину закупнине треба обрачунати као за канцеларијски простор у одговарајућој зони. Ово из разлога што су тужени предметни пословни простор узели у закуп за обављање пословне делатности и то за ..., а током поступка није доказано да је намена простора у односу на тужене измењена на одговарајући начин.

Наиме, одредбом чл. 12 Одлуке Скупштине Градске општине Стари град о начину и поступку давања у закуп, одређивања закупнине и основама уређења закуподавног односа за пословне зграде и пословне просторије чији је корисник ГО Стари град, прописано да у случају када се поступак давања у закуп пословног простора спроводи ради избора најповољнијег понуђача за пословни простор који је намењен за ..., понуђачи могу бити искључиво физичка лица која самостално, у виду занимања, обављају ... делатност у области ..., која су као таква уписана у одговарајућу евиденцију, а сагласно одредбама закона и подзаконских аката којима се уређује самостално обављање ... делатности и којима је обављање тих делатности једини извор прихода. Одредбом чл. 13 став 3 исте Одлуке прописано је да испуњеност услова из члана 12 понуђач доказује достављањем потврде издате од стране струковног удружења, које је по одредбама закона и подзаконских аката којима се уређује самостално обављање ... делатности, овлашћено за њено издавање и своје писане изјаве дате под кривичном и материјалном одговорношћу, која је оверена пред судским или управним органом, да је обављање ... делатности једини извор прихода. Одредбом чл.54 став 7 Одлуке прописано је да ако су закупци ... лица која не испуњавају услове из члана 13 ове одлуке, њима ће се закупнина обрачунавати у висини закупнине утврђене за канцеларијски простор у одговарајућој зони.

У конкретном случају, уговором о закупу пословних просторија бр.516/2610 од 16.11.2000.године, који су тужени закључили са правним претходником тужиоца, предвиђено је да ће закупци пословну просторију користити искључиво за обављање пословне делатности и то ..., за који простор и намену су дужни да плаћају закупнину, што су тужени и чинили. Такође, Анексима Уговора о закупу пословних просторија од 1.4. 2001. године и 26.11.2004. године, извршене су промене у погледу површине пословног простора и презимена закупца, али не и у погледу намене коришћења овог простора. Сходно наведеном, да би тужилац према одредби чл. 54 став 7 Одлуке Скупштине Градске општине Стари град о начину и поступку давања у закуп, одређивања закупнине и основама уређења закуподавног односа за пословне зграде и

пословне просторије чији је корисник ГО Стари град, имао право да од тужених наплаћује закупнину у висини закупнине за канцеларијски простор (коју овом тужбом и потражује) био је дужан да пружи доказе на околност да се својство закупаца променило или да су тужени позивани да доставе доказе из члана 13 став 3 наведене Одлуке (потврде издате од стране струковног удружења и писане изјаве) што није учинио.

Следом изнетог, како је у основном уговору констатовано својство тужених, да самостално у виду занимања обављају ... делатност у области ... и пословни простор користе као ..., на тужиоца је пребачен терет доказивања да је то својство престало или да је позвао тужене да доставе доказе да и даље испуњавају услове из члана 13 цитиране Одлуке, а што он у смислу одредбе члана 231 Закона о парничном поступку није доказао, те је по оцени Апелационог суда ожалбена одлука у побијаном делу донета правилном применом одредби чланова 8 и 231 Закона о парничном поступку.

Неосновано се жалбом тужиоца указује на одредбу члана 219 Закона о облигационим односима и с тим у вези наводи да је у случају употребе туђе ствари без правног основа, лице које исту користи дужно накнадити корист имаоцу ствари коју би он остварио, јер је коришћењем ствари њему ускраћена могућност коришћења свог права на истој ствари, као и жалбени наводи да су тужени, сходно одредби члана 214 Закона о облигационим односима, били упознати да је отказан закуподавни однос дана 25.05.2012.године, те да су били дужни да се иселе са свим лицима и стварима и предају пословни простор тужиоцу. Ово из разлога што тужени не оспоравају своју обавезу плаћања закупнине према ценама за атеље, по којима су и засновали закуподавни однос, што значи да су локал наставили фактички да користе по одредбама раније важећег уговора. Горњи наводи тужиоца, да је туженима отказан Уговор о закупу може бити од утицаја у спору за њихово иселење, али није од утицаја на правилност одлуке у побијаном делу у коме је одбијен захтев тужиоца за накнаду закупнине за канцеларијски простор, јер тужилац није доказао да је дошло до промене намене коришћења овог простора.

Осим разлога изнетих у првостепеној пресуди, одлука је у побијаном делу правилна и с тога што тужилац Градска општина Стари град није активно легитимисана да потражује утужени износ, сходно одредбама чланова 22, 23 и 24 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" бр.63/16). Из наведених одредби произилази 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, што подразумева и право на наплату доспелих износа закупнине на Град Београд, почев од 1.12.2016.године, с тим што је Одлуком предвиђен изузетак за већ започете поступке до 1.12.2016.године у којој ситуацији се поступак наставља и окончава без промене тужиоца. Међутим, како је у конкретном случају тужба у овој парници поднета дана 9.11.2017. године, односно не ради се о поступку започетом пре 1.12.2016.године, то је за је подношење тужбе у погледу предметног потраживања активно легитимисан Град Београд, као сукцесор права и обавеза из закључених уговора о закупу, а не означени тужилац Градска општина Стари град. Међутим, како је жалбу против пресуде изјавио само тужилац, побијајући је у

ставу другом изреке, то је Апелациони суд првостепену пресуду испитивао само у оном делу у коме се побија жалбом, имајући у виду одредбу члана 386 Закона о парничном поступку.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца али их посебно не образлаже, јер налази да у погледу побијаног дела одлуке нису од утицаја на доношење другачије одлуке сходно овлашћењу из члана 396 став 1 и 2 ЗПП-а.

Сходно свему наведеном, а применом одредбе члана 390 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом изреке пресуде.

Међутим, основано указује жалбеним наводима тужиоца указује да није правилна одлука првостепеног суда у погледу трошкова парничног поступка.

Наиме, одредбом члана 153 став 2 Закона о парничном поступку прописано да у случају делимичног успеха странке, суд може с обзиром на постигнути успех да одреди да свака странка сноси своје трошкове или да једна странка накнади другој сразмеран део трошкова, а одредбом члана 154 став 1 истог Закона прописано је да ће суд приликом одлучивања који ће се трошкови накнадити странци узети у обзир оне трошкове који су били потребни ради вођења парнице. О томе који су трошкови били потребни, као и о висини трошкова, одлучује суд ценећи све околности.

Одредбом члана 162 Закона о парничном поступку прописано је да се одредбе о трошковима примењују и на странке које заступа јавно правобранилаштво. У том случају трошкови поступка обухватају и износ који би се странци признао на име награде адвокату. Даље је одредбом члана 163 став 1 ЗПП прописано да о накнади трошкова одлучује суд на одређен захтев странке, а ставом 2 истог члана прописано је да је странка дужна да у захтеву определи врсту и износ трошкова за које тражи накнаду.

Сходно цитираним законским одредбама, успех тужиоца у парници у смислу одредбе члана 153 став 2 Закона о парничном поступку утврђује се према висини новчаног потраживања са којим је успео у парници, а то је у овом случају износ од 38.084,80 динара. Тужиоцу, који је делимично успео у спору, а због дела захтева који је одбијен нису настали посебни трошкови, крећући се у границама постављеног захтева за накнаду трошкова поступка, припадају трошкови за радње предузете од стране његовог пуномоћника из реда адвоката, према тарифном броју 13 Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и то: за састав тужбе и два образложена поднеска у износу од по 9.000,00 динара, за заступање на три одржана рочишта у износу од по 10.500,00 динара, за заступање на два неодржана рочишта у износу од по 6.000,00 динара и на име трошкова вештачења износ од 15.000,00 динара, односно укупно 85.500,00 динара, а све према Адвокатској тарифи важећој у време пресуђења.

Са изложеног, Апелациони суд је на основу одредбе члана 401 тачка 3 Закона о парничном поступку одлучио као у ставу другом изреке ове пресуде.

Имајући у виду исход другостепеног поступка, те да је тужилац успео у поступку по жалби само у незнатном делу, Апелациони суд је одбио као неоснован

захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка, па је на основу одредбе члана 165 став 1 Закона о парничном поступку одлучио као у ставу трећем изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић