



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 667/23**  
**12.10.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Олге Арсовић и Светлане Павић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., улица ... број ..., чији је пуномоћник адвокат Марина Мича из Београда, улица Књегиње Јулије број 9/23, против тужене ББ из ..., улица ... број ..., чији је пуномоћник адвокат Игор Ђурић из Београда, улица Сплитска број 8/19, ради иселења, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 7068/21 од 08.11.2022. године, исправљене решењем истог суда П 7068/21 од 30.11.2022.године, у седници већа одржаној дана 12.10.2023.године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 7068/21 од 08.11.2022. године, са решењем о исправци истог суда П 7068/21 од 30.11.2022. године, а жалба тужене се одбија као неоснована.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтев тужене и захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Ожалбеном пресудом првим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев па је обавезана тужена ББ да се исели из пословног простора у улици ... број ... у ..., који се налази у приземљу стамбено-пословног објекта површине 45,83м<sup>2</sup>, локал број ..., на кат.парцели ... КО ... и да исти испражњен од ствари и лица преда у посед тужиоцу у року од 15 дана. Другим ставом изреке, обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 68.300,00 динара, у року од 15 дана.

Против ове пресуде, благовремену жалбу је изјавила тужена, побијајући исту у целисти због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП. Тражила је одређене трошкове другостепеног поступка.

Тужилац је одговорио на жалбу. Тражио је одређене трошкове другостепеног поступка.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/2011,

49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023-др.закон) Апелациони суд је нашао 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 овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, неспорном међу странкама, тужилац АА и тужена ББ били су у облигационом правном односу по основу уговора о закупу локала ближе описаног у изреци, закљученог на одређено време на период од 01.03.2015. године до 01.03.2018. године, који је сходно одредби 596 став 1 ЗОО прерастао у уговор на неодређено време јер је тужена својом конклюдентном радњом а сходно законским оквирима прихватила да са самим наставком коришћења простора у складу са претходним уговором закључи нови уговор о закупу на неодређено време. Тужилац је туженој због неуредног извршавања уговорних обавеза, дописом од 04.01.2021. године, отказао уговор о закупу, остављајући отказни рок од 30 дана, што је првостепени суд утврдио из исказа тужиоца и његове супруге саслушаног сведока ВВ, које чињенице произлазе и из писаних доказа и то дописа којим тужилац раскида уговор, те преписке између тужене и супруге тужиоца која је иступала у његово име (20 порука у периоду од 07.09.2020. до 08.02.2021. године). Спорну чињеницу да тужена није вратила тужиоцу кључеве локала, већ да је избегавала контакт са тужиоцем који је то покушавао свим расположивим средствима, првостепени суд је утврдио прихватајући исказ тужиоца и његове супруге ВВ, а не исказе тужене и њеног бившег супруга саслушаног сведока ГГ, које је оценио као срачунате на успех у спору и супротне писаним доказима. Чињеницу да тужена није вратила локал у стање у коме је био приликом склапања уговора о закупу, тај суд је утврдио оцењујући исказе странака и сведока на исти начин, додајући да је исказ тужиоца и сведока ВВ сагласан са исказом сведока ДД, професионалног управника зграде у којој се налази спорни локал. Из њихових исказа је утврдио да на локалу и даље стоје излепљене фолије, да на фасади зграде још увек стоји реклама за салон, и да се кроз фолије види да су изнете неке ствари, а да у локалу има разбацаних ствари. Са друге стране, није поверовао исказима тужене и сведока ГГ, да су вратили тужиоцу кључеве од локала у новембру 2020. године, које је оценио као срачунате на успех тужене у спору, а непоткрепљене ниједним писаним доказом.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, применом члана 58 Устава Републике Србије, те чланова 301, 37 Закона о основама својинско правних односа, чланова 567 став 1, 581 став 1, 583, 504, 585 став 1, 595, 596 и 597 став 1 Закона о облигационим односима, те члана 231 став 1 ЗПП, првостепени суд је оценио најпре да је неоснован истакнути приговор недостатка пасивне легитимације јер је тужена као купац која је била у поседу закупљене непокретности учесник спорног материјалног-правног односа па стога и пасивно легитимисана у овој правној ствари. Полазећи од утврђеног чињеничног стања да тужена након што дужи временски период није испуњавала обавезе преузете уговором о закупу и избегавала да ступи у контакт са тужиоцем који је то покушавао на све расположиве начине путем редовне и електронске поште, а затим је телефонским путем обавестио да отказује предметни уговор уз остављање отказног рока од месец дана, па како је изјавом о раскиду уговора и протеком остављеног рока престао правни основ тужене да задржава кључеве локала

и на било који други начин ремети тужиоца у несметаном уживању права својине на својој ствари, то је усвојио тужбени захтев и обавезао тужену да се исели из спорног локала.

Оваква одлука је правилна и законита, за коју је првостепени суд дао јасне и довољне чињенично-правне разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Код утврђеног чињеничног стања, које се наводима жалбе посебно не побија, правилно је првостепени суд применио материјално право и обавезао тужену да се исели из спорног простора. Такав закључак заснован је на правилној примени члана 585 Закона о облигационим односима којим је прописана обавеза закупца да по престанку закупа врати закупљену ствар неоштећену, те на одредби 37 став 2 Закона о основама својинскоправних односа, којим је прописано овлашћење власника да од држаоца тражи повраћај своје ствари. Пасивна легитимација тужене постоји, и након брисања из регистра привредних субјеката 18.06.2021. године, на основу чл. 85 Закона о привредним друштвима ("Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021), који прописује да предузетник одговара целокупном својом имовином за све обавезе настале у вези са обављањем делатности, и након брисања из регистра.

Насупрот жалбеним наводима, првостепени суд није учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање, који нису у супротности са садржином изведених доказа у списима предмета, док је изрека пресуде јасна и не противречи разлозима исте датим у образложењу. Наиме, сходно одредбама 229-231 ЗПП, доказују се чињенице које су важне за доношење одлуке. Не доказују се признате, нити неоспорене чињенице. Када на основу изведених доказа суд не може са сигурношћу да утврди неку чињеницу, о њеном постојању закључиће применом правила о терету доказивања.

У смислу наведених правила је разумљиво то што првостепени суд није прихватио исказе тужене и сведока ГГ, иако су исти били сагласни осталим изведеним доказима јер се та сагласност односи на неоспорене и оне чињенице које нису важне за одлуку (на пример, да је закључен предметни уговор и да је прерастао у уговор на неодређено време или чињенице у погледу (не)испуњења међусобних обавеза из уговора о закупу). Битна њихова несагласност односи се управо на спорну одлучну чињеницу да ли је тужена вратила посед локала тужиоцу, па је оцена првостепеног суда о неистинитости њихових исказа сагласна стању у списима, а на основу такве оцене, првостепени суд је, супротно жалбеним наводима, дао јасан и недвосмислен, образложени закључак о основаности тужбеног захтева.

Неосновано се жалбом тврди да из исказа сведока ВВ и ДД произлази закључак да је тужена испразнила локал од ствари. Они су наиме у својим исказима навели да су видели да су неке ствари изнете из локала, али и да на излогу локала и даље стоје залепљене фолије у функцији козметичког салона, кроз које, што је општеживотно сазнање, није могуће у потпуности сагледати унутрашњост локала. Поред тога, није противречан закључак да тужена није вратила кључеве, што су тврдили тужилац и сведок ВВ, са бројним писаним доказима којима је тужилац пре подношења тужбе

опомињао и позивао тужену на испуњење обавезе која је предмет тужбеног захтева, код каквог стања ствари би било разумно за очекивати да је тужена, за случај да је испунила тражено, о томе сачинила некакву писану потврду, као што је одговор на писмо или записник о примопредаји, али што у конкретном случају несумњиво не постоји. Из наведеног следи да се јасни и непротивречни закључци првостепеног суда безуспешно нападају жалбом.

Престанком уговора о закупу, за тужену је престао сваки правни основ како да користи локал, тако и да држи било какве ствари у тужиоцевом локалу, укључујући и кључеве локала, при чему је предаја кључева важан симболичан чин предаје непокретности који истовремено представља правну чињеницу од значаја за примену бројних правних правила. Како тужена у току поступка није доказала да је испразнила локал од својих ствари и вратила тужиоцу кључеве од локала, без обзира што се она физички не налази у спорном простору, правилно је првостепени суд усвојио тужбени захтев и обавезао тужену да испразни спорни простор. Оваква пресуда није беспредметна, како се неосновано жалбом наводи, већ у конкретној ситуацији представља једини дозвољени начин заштите повређеног тужиоцевог права, а да то не буде недозвољено самовлашће.

Из изнетих разлога, а како се ни осталим некоментарисаним наводима жалбе правилност ожалбене пресуде не доводи у сумњу, Апелациони суд је одлучио као у изреци, применом члана 390 ЗПП.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је иста донета сходно члану 153 и 154 ЗПП, Адвокатске и Таксене тарифе, која се жалбом тужене посебно не побија, и то применом члана 401 став 2 ЗПП.

Тужена није успела у другостепеном поступку па је неоснован њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка. Неоснован је и захтев тужиоца, јер трошкови за састав одговора на жалбу нису били неопходни. Због тога је другостепени суд применом члана 153 ЗПП донео одлуку као у другом ставу изреке.

**Председник већа-судија  
Иван Негић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић