



Република Србија
Привредни апелациони суд
4 Пж 10867/12
21.02.2014. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Мире Милићевић, председника већа, судије Слободанке Виденовић и судије Весне Тодоровић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „DM WARENHANDELS GMBH“ ДОО, Младеновац, кога заступа Миленко Радић, адвокат из, против тужених 1. Градска општина СТАРИ ГРАД, Београд, кога заступа Општински јавни правобранилац, и 2. Јавно предузеће за управљање пословним простором „ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ОПШТИНЕ СТАРИ ГРАД“ Београд, кога заступа Славица Станичић, адвокат из, ради утврђења и неоснованог обогаћења, вредност предмета спора 924.079,00 динара, одлучујући о жалби првотуженог изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду 29 П 4737/12 од 13.11.2012. године, у седници већа одржаној дана 21.02.2014. године, донео је донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба првотуженог Градска општина Стари град Београд и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Привредног суда у Београду 29 П 4737/12 од 13.11.2012. године, у ставу IV и VI изреке.

Образложење

Првостепеном пресудом првостепеног суда, у ставу I изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари. Ставом II изреке одбачена је тужба тужиоца у делу у коме је тражио да се утврди право и обавеза првотуженог, Градске општине Стари Град, да, сагласно уговору о закупу пословних просторија бр. II-538/93 од 30.06.1993. године и Закону о планирању и изградњи, обезбеди грађевинску дозволу како би се створили услови за адаптацију и реконструкцију простора издатог тужиоцу закуп, у улици Вука Караџића бр. 14 у Београду, површине 334 м². Ставом III изреке је одбачена тужба у делу у коме је тужилац тражио да се утврди право и обавеза тужиоца да почев од добијања грађевинске дозволе првотуженог, односно од записнички утврђеног почетка наменског коришћења закупљеног пословног простора, плаћа закупнину. Ставом IV изреке је делимично

усвојен тужбени захтев тужиоца па је обавезан првотужени да тужиоцу исплати износ од 924.079,00 динара, у року од 8 дана по правоснажности одлуке. Ставом V изреке је одбијен тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражио да се обавезе друготужени да солидарно са првотуженим тужиоцу исплати износ од 924.079,00 динара. Ставом VI изреке обавезан је првотужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 107.414,00 динара, у року од 8 дана по правоснажности одлуке. Ставом VII изреке обавезан је тужилац да друготуженом накнади трошкове поступка у износу од 36.750,00 динара у року од 8 дана по правоснажности пресуде.

Благовременом жалбом првотужени побија наведену пресуду, у ставу IV и VI изреке, из свих законом прописаних разлога са предлогом да се одлука, у побијаном делу, укине и предмет врати првостепеном суду на поновни поступак. У образложењу разлога жалбе посебно указује да је побијана одлука донета уз битну повреду поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку обзиром да су разлози пресуде противречни садржини исправа јер првостепени суд констатује да је на основу уговора који су 30.06.1993. године закључили тужилац, као закупац, и друготужени, који управља пословним простором, чланом 6 уговорили да даном почетка наменског коришћења пословног простора тече обавеза плаћања закупнине а увидом у списе предмета П 10945/10 се може видети да тужилац, у складу са чланом 3 којим је предвиђено да закуп почиње да тече од 01.07.1993. године, плаћа закупнину по фактурама које му испоставља друготужени. Наводи да се тужилац није противио испостављању фактура и исте је плаћао јер је, по мишљењу жалиоца, имао у виду члан 9 уговора којим је предвиђен начин обрачуна закупнине имајући у виду новчана средства која је тужилац уложио у адаптацију пословног простора. Одлуку побија и због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања наводима да првостепени суд није имао у виду да је тужилац, по уласку у посед наведеног локала, узурпирао подруме власника станова што је иницирало дугогодишње спорове против тужиоца и тужених па је нетачан закључак да није на страни тужиоца узрок који онемогућава да се отпочне са радовима на адаптацији. Имајући у виду да се пословни простор налази у згради која је од посебног историјског значаја, тужилац није смео да изводи радове који нису у складу са утврђеним условима и да тиме узурпира подруме власника станова. Сматра да је првостепени суд погрешно утврдио да је само првотужени пасивно легитимисан јер се део средстава у износу од 12,96% уплаћује на рачун Скупштине града Београда. Посебно побија одлуку о трошковима поступка наводима да тужилац није у целисти успео у спору.

Испитујући побијану пресуду, на основу члана 386 Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да жалба првотуженог није основана.

У доношењу побијане пресуде није било битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности.

Насупрот жалбеним наводима, пресуда није донета уз битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, јер пресуда садржи разлоге о одлучним чињеницама који нису у супротности са изведеним доказима.

Нису основани жалбени наводи првотуженог којима указује да тужилац редовно плаћа закупнину и да се не противи испостављању фактура јер је одредбом члана 6 Уговора о закупу предвиђено да даном почетка наменског коришћења пословног простора почиње да тече обавеза плаћања закупнине и то у износу од 50% од пуног износа све док се не отплате уложена средства тужиоца, јер је неспорно да наведени пословни простор ни на дан доношења првостепене пресуде није приведен намени.

Према чињеничном стању које је првостепени суд утврдио до закључења главне расправе, друготужени, као закуподавац и тужилац, као купац, закључили су Уговор о закупу пословних просторија који је код друготуженог заведен под бројем 11-538/93 од 30.06.1993. године. Предмет уговора је пословни простор у улици Вука Караџића бр 14. Према чл. 1 уговора предвиђено је да закуподавац даје, а купац прима у закуп пословне просторије у Београду, у улици Вука Караџића бр. 14, укупне површине 334 м², а да ће се стварна површина пословног простора утврђивати по завршеној адаптацији, а према намени и према важећим стандардима. Према члану 3 уговора је предвиђено да закуп тече почев од 01.07.1993 године и да је закуподавац дужан да тог дана преда записнички закупцу пословне просторије из члана 1 тог уговора. У члану 4 уговора је предвиђено да пословне просторије из члана 1 тог уговора, купац прима у виђеном стању и обавезује се да сопственим средствима изврши адаптацију и реконструкцију закупљеног пословног простора, а према инвестиционо - техничкој документацији коју ће израдити сопственим средствима, усаглашену са закуподавцем и конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе Београда. Према члану 6 уговора је предвиђено да даном почетка наменског коришћења пословног простора тече обавеза плаћања закупнине. У члану 9 уговора предвиђено је да ће се закупнина утврдити у фиксном месечном износу од 30 ДЕМ/м² нето корисне површине, обрачунате у динарској противвредности, а да се купац обавезује да закуподавцу месечно уплаћује 50% од утврђене закупнине за период до отплате уложених средстава за грађевинске и грађевинско - занатске радове, без ентеријера и опреме и да ће се, по истеку наведеног периода, закупнина плаћати у пуном износу. Такође је уговорено да, по изради инвестиционо техничке документације и прибављању дозволе, купац и закуподавац ће извршити адаптацију простора у року од 180 дана и уговор је закључен на 49 година.

Тужилац тражи да се тужени обавезу да му солидарно врате износ од 924.079,00 динара који је тужилац платио друготуженом на име закупнине по основу наведеног уговора о закупу за период фебруар, март и април 2012. године сматрајући да је платио недуговано јер обавеза плаћања закупнине није доспела обзиром да пословни просто није приведен намени, односно, тужилац није започео са наменским коришћењем пословног простора. Свој тужбени захтев за повраћај плаћене закупнине тужилац заснива на тврдњи да је платио недуговано по испостављеним рачунима али да је, у смислу члана 211 Закона о облигационим односима, задржао право да тражи враћање.

Првостепени суд је, одлучујући о овом делу тужбеног захтева, исти делимично усвојио у ожалбеном ставу IV у односу на првотуженог. Првостепени суд је своју одлуку образложио да обавеза плаћања закупнине, у сладу са уговором о закупу, тече од дана наменског коришћења локала при чему се под тим подразумева и време у коме би тужилац предузимао и радње на адаптацији

простора за уговорену намену, па како се ти услови нису стекли јер грађевинска дозвола није постала правоснажна нити је прибављена потврда о пријави радова а тужилац је платио фактурисани износ по неоснованој опомени на име закупнине да би избегао иницирање поступка отказа уговора, при чему је задржао право на враћање, у смислу члана 211 Закона о облигационим односима, има право да основано тражи повраћај наведеног износа. Првостепени суд тужбени захтев усваја у односу на првотуженог, у смислу члана 22 став 5 Закона о јавној својини, којим је прописано да је остварена закупнина приход носиоца права коришћења који је ствар издао у закуп а наведени пословни простор је издао у закуп првотужени преко друготуженог, као свог јавног предузећа које се бави газдовањем пословним простором чији је корисник првотужени.

Правилно је првостепени суд на утврђено чињенично стање применио материјално право када је усвојио тужбени захтев и обавезао првотуженог да тужиоцу исплати 924.079,00 динара, а на име стицања без основа, у смислу члана 210 и члана 211 Закона о облигационим односима.

Чланом 210 став 1 Закона о облигационим односима је прописано да када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати а када том није могуће да накнади вредност постигнутих користи а ставом 2 истог члана да обавеза враћања, односно накнаде вредности, настаје и када се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао.

Чланом 211 Закона о облигационим односима је прописано да ко изврши уплату знајући да није дужан платити, нема право да захтева враћање, изузев ако је задржао право да тражи враћање или ако је платио да би избегао принуду из чега следи да онај који плаћа, а зна да није дужан платити, има право на враћање само уколико је задржао право да тражи враћање или је плаћање извршио да би избегао принуду.

У конкретном случају, првостепени суд је, на основу изведених доказа, утврдио да је тужилац платио закупнину након добијене опомене да би избегао принуду и при томе је задржао право на враћање, па је правилно закључио да тужилац има право да захтева враћање плаћене закупнине, у смислу члана 211 Закона о облигационим односима из којих разлога нису од утицаја на другачију одлуку овог суда жалбени наводи првотуженог којима указује да је тужилац узурпирао подруме власника станова што је узроковало дугогодишње спорове против тужиоца и тужених и немогућност добијања потребних дозвола за адаптацију јер су релевантне чињенице за одлучивање о тужбеном захтеву прописане одредбом цитираног члана 211 Закона о облигационим односима.

Нису од утицаја на другачију одлуку овог суда жалбени наводи којима првотужени указује да није само он пасивно легитимисан по овом захтеву јер се део средстава у износу од 12,96% уплаћује на рачун Скупштине града Београда. Наведено из разлога, а што је и првостепени суд утврдио, јер је чланом 22 став 5 Закона о јавној својини прописано да је остварена закупнина приход носиоца права коришћења који је ствар издао у закуп а наведени пословни простор је издао у закуп првотужени преко друготуженог, као свог јавног предузећа које се бави газдовањем пословним простором чији је корисник првотужени.

Даље обавезе првотуженог које се односе на примљена средства по основу закупнине не могу да имају утицаја на другачију одлуку у овом поступку већ их првотужени евентуално може истицати у неком другом поступку по захтеву за повраћај дела тих средстава.

Правилна је и одлука о трошковима поступка која је донета сагласно члану 153 став 1 и 154 Закона о парничном поступку а обрачуната на вредност за колико је тужилац успео у спору.

Из наведених разлога, а на основу члана 390 Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци ове пресуде.

СВ/ББ

Председник већа – судија
Мира Милићевић, с.р.

За тачност отправка