



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
2 Пж 1443/18  
03.10.2019. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД**, у већу састављеном од судије Горана Савића, председника већа, судије Бранке Жерајић и судије Невена Вукашиновића, чланова већа, у правној ствари тужиоца Друштво за изнајмљивање некретнина "ДИПОС" д.о.о. Београд, ул. Сердар Јола бр. 17, против туженог "Б&С ДИСТРИБУЦИЈА" д.о.о. Београд, ул. Михајла Бандура бр. 38, кога заступа Горан Ашанин, адвокат из Београда, ул. Његошева бр. 54/1, ради дуга, вредност предмета спора 54.600,00 еура у динарској противвредности, у поступку по жалби тужиоца изјављеној на пресуду Привредног суда у Београду 38 П. 4658/16 од 05.12.2017. године на седници већа одржаној дана 03.10.2019. године, донео је следећу:

**ПРЕСУДУ**

**I УСВАЈА СЕ** жалба тужиоца па се **ПРЕИНАЧАВА** пресуда Привредног суда у Београду 38 П. 4658/16 од 05.12.2017. године у ставовима II, III и IV изреке и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да тужиоцу плати законску затезну камату на износ од 9.957,49 еура у динарској противвредности од 19.09.2016. године до 10.04.2017. године, у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде под претњом принудног извршења.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да тужиоцу плати износ од 44.642,51 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 19.09.2016. године па до исплате, у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде под претњом принудног извршења.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени да тужиоцу накнади парничне трошкове у износу од 172.812,00 динара у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде под претњом принудног извршења.

**Образложење**

Побијаном одлуком обавезан је тужени да тужиоцу плати износ од 9.957,49 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са каматом од 11.04.2017.године до исплате у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде под претњом принудног извршења. Ставом II изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио законску затезну камату на износ од 9.957,49 динара од 19.09.2016.године, па до 10.04.2017. године. У

ставу III изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да му тужени плати износ од 44.642,51 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 19.09.2016. године до исплате. Ставом IV изреке обавезан је тужилац да туженом накнади парничне трошкове у износу од 164.984,50 динара у року од 8 дана пријема писменог отправака пресуде под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде благовремену и дозвољену жалбу изјавио је тужилац из свих законом предвиђених разлога. У жалби указује да је тужилац овлашћен да издаје пословни простор који је у власништву Републике Србије под посебним условима и на посебан начин уз претходно прибављену сагласност Дирекције за имовину Републике Србије. У конкретном случају је утврђено да је тужилац на такав начин издао простор туженог, и правило су утврђени услови закупног односа. То значи да на висини закупнине пословни простор које издаје тужилац нису од значаја одлуке Градске општине Стари Град како је то првостепени суд погрешно закључио, па је висину закупнине определио сходно наведеној одлуци. Оспорава наводе првостепеног суда о немогућности исплате уговорне казне по истеку закупног односа позивајући се на предлог правног става Врховног касационог суда указујући да купац има право на накнаду уговорне казне због неизвршења уговора о закупу у делу који се односи на повраћај предмета закупа и благовременост враћања. Правним ставом првостепеног суда фактички је купац погодан обзиром да није испоштовао своју уговорну обавезу благовременог враћања предмета закупа куподавцу па је самим тим за период коришћења пословног простора у том периоду обавезан на плаћање значајно мање накнаде од накнаде коју је плаћао у време када је имао законит основ за коришћење. Предложио је да се побијана одлука у ожалбеном делу укине.

Одговор на жалбу није поднет.

Испитујући побијану првостепену пресуду у којој је садржана и одлука о трошковима парничног поступка на основу члана 386. и члана 402. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011, 49/2013, 74/2013 и 55/2014), Привредни апелациони суд налази да је жалба тужиоца основана.

У поступку доношења побијане пресуде није било апсолутно битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. Закона о парничном поступку, на које Привредни апелациони суд као другостепени суд пази по службеној дужности, а нема нити апсолутно битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку на коју се жалбом тужиоца неосновано указује. Пресуда је разумљива и садржи јасне разлоге о битним чињеницама у складу са стањем процесне грађе, па се на основу датих разлога правилност побијане првостепене пресуде може испитати.

Међутим, основани су жалбени наводи тужиоца да је Првостепени суд погрешно оценио исправе које су саставни део процесне грађе у овој правној ствари и из чињеница које је утврдио у току парнице извео неправилан закључак о постојању других чињеница, па како је своју одлуку засновао искључиво на исправама које је погрешно оценио и како је извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је засновао своју одлуку и како је погрешно применио материјално право, то су се по оцени Привредног апелационог суда стекли услови да се првостепена пресуда у побијаном делу преиначи.

Према чињеничном стању утврђеном пред првостепеним поступком, парничне странке су биле у уговорном односу по основу Уговора о закупу бр. ... од ... године на основу кога је тужилац, као куподавац, предао у закуп, туженом, као купцу, пословни простора који се налази у ... у ул. ... површине ...м<sup>2</sup> тужени. Дописом

тужиоца бр. ... од ... године туженом је предметни уговор о закупу отказан због неплаћања закупнине и наложено је његово иселење до ... године. Допис о отказу Уговора о закупу тужени је примио .... године. Тужени није предао простор тужиоцу до остављеног времена, већ је наведени простор користио и у периоду од ... године до .... године. Решење којим је предметни пословни простор постао својина АА из ... и ББ из ..., те ВВ из ... од ... године је постала правоснажно даном 01.08.2018.године. Из наведеног првостепени суд је закључио да је тужени користио пословни простор у периоду од .... године до .... године без правног основа у смислу чл. 219. Закона о облигационим односима те постоји обавеза туженог да тужиоцу исплати износ који би по редовном току ствари платио у наведеном периоду на име закупнине трећем лицу који није плаћао користећи ствар тужиоца. Првостепени суд је нашао да је у смислу чл. 219. и 277. став 1. Закона о облигационим односима основано потраживање тужиоца за износ од 9.957,49 еура у динарској противвредности који износ је утврђен сходно налазом и мишљењем вештака а према висини закупнине одређене одлуком Градске општине Стари Град за наведену зону у истом периоду, где се налази пословни простор који је користио тужени.

Тужилац је изјашњавајући се на налаз вештака економско финансијске струке висину тужбеног захтева определио на износ од 54.600,00 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС сходно чл. 13. Уговора о закупу налазећи да за период неоснованог коришћења, односно коришћења без правног основа простора тужилац има право да тражи дуплу закупнину како је то и уговорено међу парничним странкама. Првостепени суд сходно одредби чл. 270. став 1. а у вези чл. 272. став 1. Закона о облигационим односима налази да се у конкретном случају ради о уговорној казни која дели правну судбину обавезе на чије се осигурање он односи, па како је неспорно уговор о закупу престао, престаје и обавезе из акцесорног уговора односно споразума о уговорној казни. По ставу првостепеног суда тужилац је изгубио право да захтева исплату уговорне казне имајући у виду да је услед раскида уговора дошло и до гашења уговорних обавеза, па како је уговор раскинут дописом од 06.06.2016.године то је захтев тужиоца за исплату уговорне казне неоснован.

Правни став првостепеног суда, Привредни апелациони суд не прихвата те сматра да у конкретном случају тужилац има право на наплату уговорне казне по основу уговора о закупу.

Чланом 270. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да поверилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист ако не испуни своју обавезу или ако задоцни са њеним испуњењем (уговорна казна), док је чл. 272. став 1. Закона о облигационим односима прописано да споразум о уговорној казни дели правну судбину обавеза на чије се обезбеђење он односи.

Уговором о закупу од 28.03.2013. године парничне странке су постигле договор као уговорне странке да ако се купац не исели на дан истека рока по овом уговору а закуподавац не искористи своје право предвиђеном чл. 12. овог уговора, купац је сагласан и преузима обавезе да због неиспуњења или задоцњења уговором преузете обавезе – предаје закупљеног добра у посед закуподавцу на дан одређен овим уговором, плаћа уговорену казну у висини износа двоструке уговорене закупнине одређен чл. 4 овог уговора и то за период од истека уговора до момента пријема у посед предмета закупа од стране закуподавца.

Пред првостепеним судом је неспорно утврђено да је тужени из пословног простора изашао 30.09.2016. године а да је закупни однос престао .... године из чега следи да је тужени без правног основа користио пословни простор од ... године до ....

године, односно да је у том периоду доцнио са испуњењем предаје предмета закупа у државину закуподавцу, овде тужиоцу. По ставу Привредног апелационог суда уговор који носи назив Уговор о закупу регулише закупни однос уговорних странака али и регулише однос уговорних странака по истеку закупног односа све до предаје пословног простора у посед односно у државину закуподавцу. То значи да је престанком закупног односа уговор и даље на снази у делу који се односи на временски период од дана престанка закупног односа до дана иселења туженог из простора који је претходно користио као купац. По ставу Привредног апелационог суда на такав начин дошло је до престанка закупног односа али није дошло до престанка уговорног односа па самим тим и немогућност тужиоца да потражује уговорну казну као акцесорно потраживање. Тачно је да је уговор насловљен као уговор о закупу али то не значи да он регулише искључиво уговорни однос док траје закупни однос већ је наведеним уговором међу странкама договорено поступање и по престанку закупног односа што значи да уговорни однос траје све до иселења туженог, односно предаје простора у државину тужиоцу.

Из наведеног Привредни апелациони суд налази да је основано потраживање тужиоца за исплату износа дупле закупнине за које је пред првостепеним судом неспорно утврђено да је у износу од 54.600,00 еура из чега следи да је на правилно утврђено чињенично стање првостепени суд погрешно применио материјално право. Зо значи да Привредни апелациони суд налази да је основано потраживање тужиоца којим тражи исплату уговорне казне, у висни дупле закупнине, због неиспуњења уговора у делу којим се односи на благовремену предају пословног простора тужиоцу у државину, па је обавезан тужени да тужиоцу плати износ од 54.600,00 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са законском затезном каматом од дана подношења тужбе, односно од 19.09.2016.године па до исплате сходно чл. 270. став 1., и чл. 273. став 1. у вези чл. 214. Закона о облигационим односима па је одлучено као у изреци.

Обзиром да је тужилац успео у целости у спору преиначена је и одлука о трошковима поступка, па је обавезан тужени да тужиоцу плати износ од 172.820,00 динара на име трошкова поступка сходно чл. 153. став 1. члана 154. став 1. у вези чл. 163. став 1. Закона о парничном поступку а према опредељеном трошковнику тужиоца.

Са свега наведеног одлучено је као у изреци, применом чл. 394. став 1. тачка 4. Закона о парничном поступку.

**БЖ/ЖГ**

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА  
Горан Савић с.р.**

**За тачност отправка**