



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
ПЖ 185/17
1.2.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Александре Поповић, председника већа, судија Младена Николића и Драгољуба Јанковића, чланова већа, у парници тужиоца "Комерцијална банка" АД Београд, чији је пуномоћник Миомир Станић, адвокат из Зајечара, против туженог „БАРБАРОШ“ ДОО Неготин, ради иселења и исплате, вредност предмета спора 73.776,42 динара, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Привредног суда у Зајечару П. Бр. 319/16 од 23.1.2016. године, у седници већа одржаној дана 1.2.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Зајечару П. Бр. 319/16 од 23.11.2016. године.

Образложење

Изрека првостепене пресуде гласи:

„ **1. УСВАЈА СЕ** тужбени захтев тужиоца "Комерцијална банка" АД Београд, па се обавезује тужени „БАРБАРОШ“ ДОО Неготин, да тужиоцу преда на коришћење непокретност, пословни комплекс у ..., уписан у Лист непокретности бр. ... и Лист непокретности бр. ... КО ..., који се састоји од:

- дела стамбено - пословног продајног простора који се простире преко читаве катастарске парцеле кат. парц. бр. ... и обухвата објекат бр. ... стамбено – пословна зграда, објекат бр. ..., помоћна зграда и објекат бр. ... – помоћна зграда и земљиште уз објекат, све уписано у Лист непокретности бр. ... КО ..., као објекат бр. ..., бр. ... и бр. ... на катастарској парцели бр. ... у ул. ... у ..., и

- дела стамбено - пословног продајног простора који се простире преко читаве катастарске парцеле бр. ... и обухвата стамбену зграду бр. ... и земљиште уз објекат у ул. ... у ..., уписане у Лист непокретности бр. ... КО ..., као објекат бр. ... на катастарској парцели бр. ..., укупне квадратуре 658 м², ослобођен од лица и ствари у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде, под претњом принудног извршења.

2. УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиоца "Комерцијална банка" АД Београд, па се обавезује тужени „БАРБАРОШ“ ДОО Неготин, да тужиоцу исплати закупнину за године, у износу од 73.776,42 динара, са законском затезном каматом почев од 14.9.2016. године, па до исплате, све у року од 8 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења.

3. ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу исплати на име трошкова парничног поступка изно с од 37.654,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења.“

Против наведене пресуде, жалбу је благовремено изјавио тужени из свих разлога прописаних одредбом члана 373. ст. 1. Закона о парничном поступку, указујући на постојање битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку, на погрешну примену правила о терету доказивања из члана 231. ст. 3. Закона о парничном поступку, да суд није дао довољне разлоге за утврђење да је тужилац носилац права својине на предметним непокретностима, да је тужени оспоравао пуноважност Уговора о купопродаји, те није био дужан да доказује апсолутну ништавост тог уговора. У смислу жалбених навода, тужени је предложио да се жалба усвоји, а првостепена пресуда укине или преиначи.

Испитујући правилност побијане пресуде, на основу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд је нашао да жалба туженог није основана.

Првостепена пресуда донета је без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 2. Закона о парничном поступку, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Насупрот жалбеним наводима туженог, првостепена пресуда није захваћена ни битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 2. тач. 12. Закона о парничном поступку. Наведено из разлога, јер је изрека првостепене пресуде јасна, није противречна сама себи нити разлозима пресуде, а првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге о битним чињеницама и ти разлози нису противречни садржини исправа и записника у списима и изведеним доказима.

Стога, првостепена пресуда нема недостатака због којих се њена правилност не би могла испитати.

Према чињеничном стању, утврђеном од стране првостепеног суда, парничне странке су закључиле Уговор о закупу непокретности од 27.5.2013. године, и то тужилац као закуподавац, а тужени као купац, предмет закупа је непокретност пословни комплекс у ..., уписан у Лист непокретности бр. ... и Лист непокретности бр. ... КО ..., који је ближе описан у Уговору, при чему је наведено да је тужилац стекао непокретности у поступку вансудске реализације хипотеке, и то права својине на основу Закона о хипотеци, према Уговору о купопродаји, закључен пред Основним судом у Неготину, под бројем Ов. бр. 4196/12 од 17.10.2012. године и решења РГЗ – Служба за катастар непокретности од 26.12.2012. године. Уговор о закупу је закључен на период од 7 година, висина месечне закупине уговорена је 500 Еур, у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан фактурисања, закуподавац се обавезао да закупнину фактурише до 5-ог у месецу за текући месец, а купац да у року од 5 дана од дана пријема фактуре исплати дуговану закупнину.

Такође је уговорено да закуподавац може једнострано да откаже Уговор писаним путем, уз отказни рок од 60 дана од дана достављања обавештења о раскиду, у случају да купац не исплати две узастопне закупнине у износу од и роковима предвиђеним уговором.

Даље је утврђено да је према Уговору о купопродаји непокретности, који је оверен пред Основним судом у Неготину дана 17.10.2012. године, под бројем Ов. бр.

4196/12 тај уговор закључен између тужиоца у својству продавца у складу са одредбама Закона о хипотеци и тужиоца у својству купца у складу са одредбама Закона о хипотеци, а уговор се односи на непокретности уписане у Лист непокретности бр. ... и ... КО У уговору је констатовано да је "Комерцијална банка" АД са „...“ ДОО закључила три Уговора о кредиту од укупно 870.000,00 Еур, а као обезбеђење кредита решењем Основног суда у Неготину засновано је заложно право на предметним непокретностима које су у власништву „...“ ДОО и АА из

Из Листа непокретности бр. ... и ... КО ..., првостепени суд утврђује да су предметне непокретности уписане као својина у уделу 1/1 на овде тужиоца.

Даље је утврђено да је тужилац туженом издао рачун бр. ... од ... године, по уговору од ... године, за простор у ул. ..., ..., површине 658 м², за период од ... до године, а за закуп простора за године, у висини од 73.786,42 динара, са ПДВ-ом, са роком плаћања године, а тужени је рачун примио дана ... године.

Утврђено је да је тужилац туженом упутио отказ Уговора о закупу само са опоменом за измирење доспелих обавеза од године, којим је тужени обавештен да неутужено потраживање тужиоца износи 367.108,92 динара, и да се позива тужени да доспеле обавезе измири у року од 15 дана, да се допис сматра отказом, са отказним роком од 60 дана који рок тече од године. Истим дописом, позван је тужени да сва будућа дуговања по основу коришћења закупљене непокретности у отказном рок закључно са године, измири на време, како би тужилац могао од године, да преузме све непокретности ослобођене од лица и ствари. Ову опомену тужени је примио дана године.

Суд је из пресуде Привредног суда у Зајечару П. Бр. 527/12 од 12.2.2013. године, која је правноснажна, утврдио да је по тужби тужиоца ДОО „...“ против овде тужиоца као туженог, одбијен као неоснован тужбени захтев да се поништи Уговор о кредиту, бр. ... од године, у делу у коме је као средство обезбеђења стављена хипотека на згради, пословни објекат површине 365 м², изграђен на кат. парц. бр. ... у ..., у ул. ..., са припадајућим двориштем од 85 м² и на згради – пословни објекат површине 295 м² у основи који је изграђен на кат. парц. бр. ... у ..., са припадајућим двориштем од 105 м², које хипотекарне непокретности нису постојале у моменту закључења Уговора о кредиту бр. ... од године.

Првостепени суд утврђује да тужени закупнину по Уговору о закупу који је закључен године, није плаћао, што у одговору на тужбу није оспорио, те да га је тужилац године, позвао да плати закупнину у укупном износу од 367.108,92 динара, на основу пет рачуна и истовремено једнострано отказао уговор са отказним роком од 60 дана, како је предвиђено уговором, обзиром да није исплатио више од две узастопне закупнине у роковима предвиђеним уговором.

Тужени је наставио да користи предметне непокретности и након отказа, па му је издат рачун за месец године, у износу од 73.776,42 динара, са ПДВ-ом, са роком плаћања ... године, који тужени није платио, што није оспорио.

Како неплаћање две узастопне закупнине, сагласно уговору који су закључиле парничне странке представља једно од уговорних раскидних разлога, те како је тужилац једнострано раскинуо уговор, сагласно одредби члана 584. Закона о облигационим односима, то тужени више нема правни основ за коришћење предметне непокретности па је дужан да се из истих исели, сходно члану 585. ст. 1. Закона о облигационим односима, јер је по престанку закупа закупац дужан да закупљену ствар врати, односно преда тужиоцу на коришћење испражњену од лица и ствари.

Суд обавезује туженог да плати закупнину за месец године, у фактурисаном износу, у смислу члана 583. ст. 1. Закона о облигационим односима, јер

је непокретност користио у току године, и да плати законску затезну камату почев од подношења тужбе, сагласно члану 279. ст. 3. Закона о облигационим односима.

Разматрајући наводе туженог да је предметни Уговор о закупу незаконит и закључен на превару, првостепени суд налази да су ови наводи туженог неосновани, обзиром да су неаргументовани и тужени није предложио у чему се састоји превара приликом закључења Уговора о закупу, а то није доказао сагласно правилима о терету доказивања.

Првостепени суд закључује да је тужилац власник непокретности, обзиром да је у катастру уписан као власник и о томе постоји претпоставка тачности података.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, у односу на битне чињенице за решење овог спорног односа, првостепени суд је правилно применио материјално – правне одредбе из члана 584. чл. 585. Закона о облигационим односима, те одредбе члана 583. ст. 1. истог Закона, а за своју одлуку је дао довољне и јасне разлоге које у битном прихвата и овај суд као другостепени.

У погледу указивања туженог да је предметни Уговор о закупу незаконит и закључен на превару, првостепени суд је правилно закључио да су ови наводи туженог неосновани и правилно применио правила о терету доказивања из члана 231. ст. 3. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 567. ст. 1. Закона о облигационим односима, прописано је да се Уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.

Одредбом члана 583. ст. 1. истог Закона, прописано је да је купац дужан плаћати закупнину у роковима одређеним уговором или законом, а у недостатку уговора и закона како је уобичајено у месту где је ствар предата закупцу.

Одредбом члана 584. ст. 1. Закона о облигационим односима, прописано је да закуподавац може отказати Уговор о закупу, ако купац не плати закупнину ни у року од 15 дана пошто га је закуподавац позвао на плаћање, а према одредби члана 585. ст. 1. истог Закона, прописано је да је купац дужан чувати закупљену ствари и по престанку закупа вратити је неоштећену.

Првостепени суд утврдио да су странке закључиле Уговор о закупу у односу на предметне непокретности, дакле странке су се налазиле у облигационо-правном односу, те даље да је првостепени суд утврдио, што није било ни спорно, да тужени као купац није у складу са Уговором о закупу који је закључен плаћао закупнину, тако да није платио више од две узастопне закупнине у роковима предвиђеним уговором, то је тужилац сагласно уговору писменим путем отказао Уговор о закупу са отказним роком од 60 дана, како је уговорено, позвао га да плати закупнине које није платио и закупнину за месец године, те да непокретност врати, односно преда закуподавцу што тужени није учинио.

Имајући наведено у виду, стекли су се услови, за отказ уговора о закупу предвиђени уговором, као и услови из одредбе члана 584. и 585. Закона о облигационим односима, те је правилан закључак првостепеног суда да након писменог отказа Уговора о закупу, тужени више нема правни основ по коме користи непокретност, па је дужан да је врати, односно преда тужиоцу као закуподавцу.

Жалбени наводи туженог, којима указује на ништавост Уговора о купопродаји, по коме је тужилац стекао својину на предметним непокретностима и оспорава власништво тужиоца на тим непокретностима су у овом случају без утицаја на правилност првостепене пресуде. Наведено из разлога, јер се у овом случају парничне странке налазе у облигационо-правном односу по основу Уговора о закупу и тужилац своја права заснива на одредбама како закљученог уговора тако и одредбама Закона о

облигационим односима, а тужилац своје право према туженом не заснива на стварним правима.

У том смислу, имајући у виду закључени Уговор о закупу, није релевантно да ли је тужилац власник ствари, јер и лице које није власник ствари може Уговором о закупу, као закуподавац издати другом лицу ствар у закуп.

Првостепени суд, насупрот жалбеним наводима туженог, правилно примењује правила о терету доказивања у погледу тврдњи туженог да је предметни Уговор о закупу незаконит и да је закључен на преваран начин, јер тужени осим ове тврдње није навео било које друге чињенице или предложио доказе којим би доказао ову тврдњу. Стога је првостепени суд правилно применио у том делу правила о терету доказивања из члана 231. ст. 3. Закона о парничном поступку.

Сви други наводи из жалбе туженог којима указује на правну ваљаност купопродајног уговора од 17.10.2012. године, те указује на парницу под бројем П. Бр. 208/15, су без утицаја на правилност првостепене пресуде из већ изнетих разлога.

Правилна је одлука у погледу неплаћене закупнине за месец године, а наводи туженог да, када тужилац поседује веродостојну исправу – рачун, подобну за извршење, се поставља питање оправданог правног интереса за парницом, су без утицаја на правилност првостепене пресуде. Ово из разлога, јер је првостепени суд само у иницијалној фази, пре него што је парница почела да тече и да се расправља о главној ствари, могао одбацили тужбу у том делу, а што није учинио, због чега тужба у том делу није недозвољена. Истовремено и начело економичности и ефикасности оправдава да се у једном поступку заједнички расправи о захтевима тужиоца.

Правилна је одлука о трошковима поступка, коју је првостепени суд донео применом одредби из члана 153. и 154. Закона о парничном поступку, а висина трошкова одмерена је правилном применом АТ и ТТ.

Из наведених разлога, применом одредбе члана 390. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

МН/ББ

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА
Александра Поповић, с.р.**

За тачност отправка