



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
11 Пж 2742/19
05.03.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Милице Милановић-Траиловић, председника већа, судије Данијеле Дукић и судије Снежане Илић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ГРАД БЕОГРАД, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИМОВИНСКЕ И ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ, СЕКТОР ЗА ПОСЛОВНИ ПРОСТОР, Београд, ул. 27. марта 43-45, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против туженог „ДОРЋОЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“ ДОО Београд, ул. Доситејева бр. 21, кога заступа пуномоћник Будимир Мрдовић, адвокат из Београда, ради дуга, вредност предмета спора 756.840,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду 18 П 2653/18 од 14.02.2019. године, у седници већа одржаној дана 05.03.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба тужиоца као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Привредног суда у Београду 18 П 2653/18 од 14.02.2019. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду 18 П 2653/18 од 14.02.2019. године у ставу I изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да исплати тужиоцу износ од 756.840,00 динара са законском затезном каматом почев од 31.08.2018. године до исплате, па је решење о издавању платног налога Привредног суда у Београду 5 Пл 435/18 од 05.02.2018. године укинута у целости, а у ставу II обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, па у жалби наводи да је првостепена пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку јер су разлози о битним чињеницама нејасни и противречни и у супротности са садржином исправа, да је погрешан закључак првостепеног суда да је Решењем заменика градоначелника од 28.10.2015. године као закупац одређено привредно друштво „Д бар“ д.о.о. јер је у истом решењу изричито предвиђен предуслов који се мора испунити да би уговор о закупу са тим привредним друштвом био закључен, односно да би то лице постало закупац, те да тужени у току поступка није доставио доказ да је „Д бар“ постао закупац простора па може бити речи само о подзакупу између туженог и тог правног лица. Тужилац у жалби наводи да тужени није тужиоцу вратио кључеве закупљеног простора, нити је доказао да је простор узурпиран од стране наведеног правног лица „Д бар“. На основу изнетих жалбених навода, тужилац предлаже да Привредни апелациони суд преиначи побијану пресуду и усвоји тужбени захтев

тужиоца или да исту укине и предмет врати првостепеном суду на поновно одлучивање.

Испитујући првостепену пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба тужиоца неоснована.

У поступку доношења првостепене пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1. – 3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Првостепена пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку, на коју тужилац указује у жалби, јер су дати јасни и непротивречни разлози о битним чињеницама и исти су у складу са изведеним доказима.

Предмет тужбеног захтева је закупнина за месец децембар 2015. године и април и мај 2016. године, односно накнада штете у висини закупнине.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужени су били у облигационо-правном односу по основу Уговора о закупу од 12.04.1994. године, који је тужени закључио са правним претходником тужиоца и који је за предмет закупа имао пословну просторију у Београду у ул. Доситејева бр. 21, укупне површине 140 m², са утврђеном месечном закупнином од 336,88 динара. Анексом 1 Уговора од 09.07.2003. године, закљученим између Града Београда – Градске управе – Дирекције за пословни простор Града Београда као закуподавца и туженог као закупца, измењен је, између осталог, члан 2. Уговора и предвиђена је обавеза плаћања закупнине у износу од 337,50 динара/m², односно износ од 47.250,00 динара до 5-ог у месецу за текући месец. Дописом тужиоца од 21.07.2015. године тужилац је обавестио туженог да раскида Уговор о закупу од 12.04.1994. године за предметни пословни простор и туженом је остављен рок од 30 дана да испразни пословни простор од лица и ствари и преда тужиоцу. Пресудом Привредног суда у Београду П 1276/16 од 17.10.2016. године обавезан је тужени да испразни од свих лица и ствари пословни простор у Београду у ул. Доситејева бр. 21 и исти преда тужиоцу Град Београд, Секретаријат за имовинске и правне послове на слободно управљање и располагање и у току је извршење по наведеној правноснажној пресуди.

Првостепени суд утврђује да је у Решењу заменика градоначелника Града Београда од 28.10.2015. године, у ставу првом наведено да се привредно друштво „Д бар“ д.о.о. Београд одређује за закупца пословног простора у Београду, ул. Доситејева бр. 21, под условом да измири дуговану закупнину привредног друштва „Дорћол инжењеринг“ д.о.о. Београд (овде туженог), а у ставу другом наведено је да ће исто решење бити стављено ван снаге уколико привредно друштво „Д бар“ д.о.о. Београд не испуни услов из става првог изреке у року од 8 дана, при чему је решењем градоначелника Града Београда од 27.11.2015. године измењен став други тог решења тако што је предвиђена динамика исплате закупнине у одређеним роковима и износима. У образложењу наведеног решења од 28.10.2015. године констатовано је да се овде тужени обратио овде тужиоцу ради преноса права закупа на наведено привредно друштво „Д бар“, уз обавезу овог привредног друштва да измири дуговану закупнину овде туженог закључно са 21.10.2015. године, те да су за потребе доношења решења приложена сагласност привредног друштва „Д бар“ о преносу закупа и сагласност овог привредног друштва да измири дуговану закупнину овде туженог. Својим дописима упућеним тужиоцу, тужени је обавештавао тужиоца да простор који се налази у ул. Доситејева бр. 21 не користи већ дужи временски период, односно од раскида уговора, и да је исти узурпиран од стране привредног друштва „Д бар“ д.о.о. Београд који овај простор користи без правног основа. Према записнику са увиђаја извршеног на лицу места, у предмету бр. П 3524/17 Привредног суда у Београду од

14.12.2017. године, утврђено је да се на наведеној локацији налази правно лице „Д бар“, а наведена чињеница била је и неспорна међу парничним странкама. Пресудом Привредног суда у Београду П 5087/17 од 08.02.2018. године одбијен је тужбени захтев овде тужиоца да се обавезе тужени да плати тужиоцу износ од 1.679.940,00 динара са законском затезном каматом од 16.10.2017. године, а предмет тужбеног захтева тужиоца била је закупнина за период од јуна 2016. године до фебруара 2017. године, а наведена пресуда потврђена је пресудом Привредног апелационог суда Пж 2052/18 од 10.05.2018. године.

На овако утврђено чињенично стање правилно је првостепени суд применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован због непостојања пасивне легитимације туженог. Неспорна је чињеница да је закуподавни однос тужиоца и туженог престао раскидом Уговора о закупу од 21.07.2015. године, са отказним роком од 30 дана. Предмет тужбеног захтева је закупнина за децембар 2015. године и април и мај 2016. године, дакле, за период након раскида уговора о закупу. Након наступања дејства раскида уговора тужилац више не може потраживати закупнину јер уговор о закупу више није на снази, како то правилно налази првостепени суд. Након престанка закуподавног односа, тужилац може потраживати само накнаду штете у висини закупнине, коју му тужени причињава боравком у предмету закупа без правног основа, или накнаду за коришћење туђе ствари у складу са одредбом члана 219. Закона о облигационим односима. Међутим, како је у току поступка неспорно утврђено да се у поседу предметне непокретности налази треће правно лице „Д бар“, а не овде тужени, то тужилац не може потраживати ову накнаду од овде туженог, па је правилан закључак првостепеног суда да је основан приговор недостатка пасивне легитимације туженог. Недозвољени су жалбени наводи тужиоца којима се оспорава утврђено чињенично стање, односно да се у поседу предметног простора налази треће правно лице „Д бар“ д.о.о., имајући у виду да се пресуда у спору мале вредности у смислу одредбе члана 479. став 1. Закона о парничном поступку не може побијати због погрешно утврђеног чињеничног стања. Осим тога, наведена чињеница била је неспорна међу парничним странкама у току поступка.

Тачан је жалбени навод тужиоца да за облигационо-правни однос парничних странака није релевантно Решење заменика градоначелника од 28.10.2015. године. Наиме, наведеним решењем предвиђено је да привредно друштво „Д бар“ д.о.о. Београд постаје купац пословног простора у Београду у ул. Доситејева бр. 21, под условом да измири дуговану закупнину привредног друштва „Дорћол инжењеринг“ д.о.о. Београд (овде туженог). Из наведене формулације произлази да правно лице „Д бар“ постаје купац под раскидним одложним условом, односно под условом да измири дуговану закупнину овде туженог обрачунату закључно са 21.10.2015. године. Како у току поступка није утврђено да је ово привредно друштво испунило наведени услов у виду плаћања закупнине, то се не може закључити да је ово привредно друштво постало купац предметне непокретности. Међутим, наведеним се не дира у правилност првостепене одлуке којом је одбијен тужбени захтев у односу на овде туженог јер је неспорна чињеница да се ово привредно друштво налази у поседу те непокретности, па није од значаја да ли то правно лице има статус купца или нема.

Не може се прихватити као основан жалбени навод тужиоца да је тужени наведену непокретност предао овом привредном друштву у подзакуп јер наведена чињеница није утврђена у току поступка, већ је насупрот наведеном тужени тврдио да је ово правно лице узурпирало наведени објект и да исти користи без правног основа. С тим у вези, без утицаја је и жалбени навод тужиоца да тужени није тужиоцу вратио кључеве од предметног локала. Тачно је да тужени, који је био купац по Уговору, има обавезу враћања предмета закупа у складу са одредбом чл. 585 ст. 1 Закона о облигационим односима. Међутим, при неспорној чињеници да се у поседу

непокретности налази треће лице, а не тужени, а да је уговор о закупу између тужиоца и туженог раскинут, не може настати обавеза туженог за плаћање закупнине, накнаде штете или накнаде за коришћење туђе ствари. Осим тога, неспорна је чињеница да је у току извршење по правноснажној пресуди Привредног суда у Београду П 1276/16 од 17.10.2016. године за иселење туженог из ове непокретности, а што по природи ствари подразумева и обавезу враћања кључева. Накнаду за коришћење туђе ствари, како тужилац накнадно квалификује свој тужбени захтев, тужилац може потраживати само од лица које фактички користи његов предмет закупа. Имајући наведено у виду, правилно је одбијен тужбени захтев тужиоца као неоснован услед недостатка пасивне легитимације на страни туженог.

Правилно је донета и одлука о трошковима поступка, па тужилац као страна која је у целости изгубила спор, применом одредбе члана 153. став 1. Закона о парничном поступку, обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка.

На основу изнетог одлучено је као у изреци, применом одредбе члана 390. Закона о парничном поступку.

ММТ/ИП/ЈО

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА - СУДИЈА
Милица Милановић-Траиловић, с. р.

За тачност отправка