



Република Србија
Привредни апелациони суд
3 Пж 3314/15
14.10.2015. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Драгољуба Јанковића, председника већа, судија Младена Николића и Дејана Ђојбашића, чланова већа, у парници тужиоца „Пословни простор Нови Сад“ ЈП Нови Сад, против туженог „Diplomat company“ ДОО Нови Сад, чији је пуномоћник Милош Лончар, адвокат из Новог Сада, вредност предмета спора 10.000,00 динара, ради предаје непокретности, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Привредног суда у Новом Саду П 1386/14 од 01.04.2015. године, у седници већа одржаној дана 14.10.2015. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Привредног суда у Новом Саду П 1386/14 од 01.04.2015. године, у ставу I изреке.

Образложење

Првостепеном пресудом, у ставу I изреке, тужбени захтев се усваја и обавезује тужени да тужиоцу преда ослобођен од лица и ствари са припадајућим кључевима пословни простор на адреси Нови Сад, Краља Александра 10, површине 38,41 м², који се састоји од једне дворишне канцеларије у приземљу, као и да тужиоцу накнади трошкова парничног поступка у износу од 7.800,00 динара. Ставом II изреке, са делом захтева којим је тужилац тражио законску затезну камату почев од пресуђења до исплате на трошкове парничног поступка, тужилац се одбија.

Против наведене пресуде, побијајући је у ставу I изреке, жалбу је благовремено изјавио тужени из свих законских разлога, истичући да је првостепени суд погрешно применио одредбу члана 584. Закона о облигационим односима, обзиром да је тужилац својим дописом од 16.06.2014. године могао и морао само искључиво да претходно позове туженог на плаћање закупнине и да упозори туженог као закупца да ће отказати уговор уколико тужени као купац не плати закупнину ни у року од 15 дана пошто га је тужилац као куподавац позвао на плаћање, а не и да истовремено таквим дописом раскине предметни Уговор о закупу.

Указао је да је првостепени суд одбијајући доказне предлоге туженог онемогућио туженог да расправља, те је у смислу жалбених навода предложио да се жалба усвоји, побијана пресуда преиначи и одбије тужбени захтев као неоснован или укине и врати првостепеном суду на поновно одлучивање.

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

Побијана 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, првостепена пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. ст. 2. тач. 7. Закона о парничном поступку, на коју тужени упућује, наводећи да је онемогућен у расправљању, због одбијања доказних предлога. Наведено из разлога, јер тужени у првостепеном поступку није онемогућен у расправљању, тужба са прилозима и доказима му је уредно достављена, уредно је позиван на расправу, учествовао је на расправи, а када је у питању предлог туженог да се као умешач у овом спору позове Агенција за реституцију, треба указати да полазећи од одредби чл. 215. до 219. Закона о парничном поступку, који регулишу учешће умешача, није прописана обавеза суда да позива неко лице на мешање, него, неко лице које има правни интерес да у парници која тече међу другим лицима једна од странака успе, може да се придружи тој странци, а изјаву о мешању умешач даје на рочишту или поднеском.

Стога, тужени није онемогућен у расправљању у овом спору, а тужени у одговору на тужбу коју је доставио суду и на расправи на рочишту од 01.04.2015. године, када је расправа и закључена неких других доказних предлога није имао.

Према чињеничном стању, утврђеном од стране првостепеног суда, парничне странке су закључиле Уговор о закупу пословног простора бр. 03-7/08-339 од 25.08.2008. године, а предмет уговора је издавање предметног пословног простора из кога се тражи иселење. Наведеним уговором одређена је обавеза туженог да плаћа закупнину, како је утврђено уговором, примопредаја је извршена записнички, при чему уговор престаје протеклом времена на који је закључен, уговорени отказни рок од 30 дана ако уговор престаје пре истека рока, и такође је предвиђено да се уговор раскида, између осталог, ако купац не плати закупнину у року од 15 дана пошто га закуподавац позове на плаћање.

Како тужени није измиривао своје обавезе, односно није плаћао закупнину, тужилац га је дописом од 16.06.2014. године, позвао да измири своје обавезе и да тужиоцу преда пословни простор ослобођен од лица и ствари, са припадајућим кључевима у року од 30 дана. Тужени није предао тужиоцу предметни пословни простор.

Првостепени суд полазећи од одредби члана 567. Закона о облигационим односима, те од одредби предметног уговора које регулишу и отказ Уговора о закупу, као и одредби члана 585. ст. 1. Закона о облигационим односима, усваја тужбени захтев.

Првостепени суд, ценећи наводе туженог, да се непокретност која је предмет Уговора о закупу налази у поступку реституције, закључује да су ови наводи ирелевантни за пресуђење, у овој правној ствари, а из разлога што евентуално утврђење будућег права власништва на предметном пословно

простору није од значаја за враћање истог тужиоцу, имајући у виду одлуку о усклађивању Одлуке о оснивању јавног предузећа Пословни простор у Новом Сдау, којом је тужиоцу поверен на управљање пословни простор који је стекао, односно који стекне Град Нови Сад.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд је правилно применио цитиране одредбе члана 567. и 585. ст. 1. Закона о облигационим односима, те правилно тумачио и применио одредбе Уговора који су закључиле парничне странке, а за своју одлуку дале довољне и јасне разлоге које у битном прихвата и овај суд као другостепени.

Предметни Уговор о закупу, који су закључиле парничне странке, а који је првостепени суд прочитао у доказном поступку, у члану 5. предвиђа да се уговор закључује на период од 5 година, а да закуп почиње тећи од предаје пословног простора закупцу, при чему је записник о примо-предаји који је првостепени суд прочитао у доказном поступку, сачињен и примо-предаја извршена 25.08.2008. године.

Стога, следи да је предметни Уговор о закупу, сагласно члану 595. ст. 1. Закона о облигационим односима, престао протеклом времена за који је закључен, тј. протеклом времена од 5 година, а то значи 25.08.2013. године.

Међутим, како је тужени наставио да користи предмет закупа, а тужилац се томе није противио до упућивања дописа од 16.06.2014. године, и подношења тужбе, то је предметни Уговор о закупу прећутно обновљен, сагласно члану 596. ст. 1. Закона о облигационим односима, али сада као нов Уговор о закупу неодређеног трајања, а са истим условима као претходни.

Стога, полазећи од одредбе члана 597. ст. 1. Закона о облигационим односима, пошто је сада у питању Уговор о закупу чије трајање није одређено, он је престао отказом који свака страна може дати другој поштујући одређени отказни рок. Тужилац је дописом од 16.06.2014. године отказао Уговор о закупу, уз отказни рок од 30 дана.

Имајући наведено у виду, жалбеним наводима туженог уз позивање на одредбе члана 584. Закона о облигационим односима, није доведена у сумњу правилност првостепене пресуде.

Осим горе наведеног, тужени у првостепеном поступку је у одговору на тужбу, на припремном рочишту и током главне расправе, оспоравао захтев тужиоца позивајући се само на чињеницу да предметни пословни простор који је предмет закупа се налази у поступку реституције, а првостепени суд је правилно закључио и дао разлоге које прихвата и другостепени суд, да поступак реституције не утиче на право тужиоца да тражи иселење туженог и предају предметног пословног простора тужиоцу у посед.

Такође, полазећи и од одредбе члана 584. Закона о облигационим односима, на коју се позива тужени, тужени није доказао да је и након што је примио допис тужиоца од 16.06.2014. године, нити након што је започет овај поступак измирио обавезе закупнине које дугује тужиоцу, те је тужилац и по том основу, полазећи од одредбе члана 16. Уговора који су закључиле парничне странке, а сходно члану 584. Закона о облигационим односима, имао право да захтева враћање предмета закупа.

Из свих наведених разлога, жалбеним наводима туженог није доведена у сумњу правилност првостепене пресуде.

Правилна је одлука о трошковима, коју је првостепени суд донео применом члана 150. ст. 1. и чл. 153. Закона о парничном поступку, а висину трошкова одмерио правилном применом ТТ.

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

МН/ББ

Председник већа – судија
Драгољуб Јанковић, с.р.

За тачност отправка