



Република Србија
ПРИВРЕДНИ СУД У БЕОГРАДУ
Посл.бр. 28.П 8326/2013
02.02.2018 године
Београд

*Одлука је
првобитна и
изврши 14.04.2018.г.*

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ СУД У БЕОГРАДУ и то судија Иванка Козић-Кнежевић као судија појединац, у правној ствари тужиоца-противтуженог Градска општина Стари град – Београд, ул. Македонска бр. 42 Београд, кога заступа Правобранилаштво градске општине Стари град, против туженог-противтужиоца Family Sport д.о.о. Београд, ул. Бул. Арсенија Чарнојевића бр. 54а/IV, кога заступа адвокат Драго Вуковић из Београда, ул. Војводе Миленка бр. 21, као и умешача на страни туженог-противтужиоца, Град Београд из Београда, кога заступа Градско правобранилаштво града Београда, ул. Тиршова бр. 3, ради иселења и исплате, по тужби и ради утврђења и дуга по противтужби, вредност предмета спора по тужби 1.100.000,00 евра и по противтужби 144.830.667,00 динара, након одржане и закључене главне јавне расправе у присуству пуномоћника парничних странака и умешача, донео је дана 02.02.2018. године следећу:

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца-противтуженог Градска општина Стари град, Београд, којим је тражио да суд обавезе туженог-противтужиоца Family Sport д.о.о. из Београда да се са свим лицима и стварима исели из улице Тадеуша Кошћушка бр. 63, у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде, као неоснован.

II ОДБИЈА СЕ тужбени захтев тужиоца-противтуженог Градска општина Стари град, Београд, којим је тражио да суд обавезе туженог-противтужиоца Family Sport д.о.о. из Београда да тужиоцу плати износ од 962.500,00 еура са каматом на валуту евро сходно члану 4. Закона о затезној камати, почев од дана подношења тужбе па до исплате, као и износ од 137.500,00 евра са каматом од 01.12.2017. године, као дана истицања истог до исплате, а све у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате, као неоснован.

III ОДБИЈА СЕ противтужбени захтев којим је тужени-противтужилац Family Sport д.о.о. из Београда тражио да суд утврди да је раскид Уговора о закупу

који је закључен у Београду дана 28.12.2009. године између Градске општине Стари град, Београд и Family Sport д.о.о. из Београда, чији је предмет давање у закуп непокретности-осам тениских терена и једног помоћног објекта, површине 1.216,33м² који се налази у Београду у ул. Тадеуша Кошћушка бр. 63 у склопу ЈП СРПЦ „Милан Гале Мушкатиновић“ који је дат закључком Већа Градске општине Стари град под бројем 020-3-530/13, неоснован и незаконит у целини.

IV ОДБИЈА СЕ противтужбени захтев којим је тужени-противтужилац Family Sport д.о.о. из Београда тражио да суд обавезе тужиоца-противтуженог Градску општину Стари град, Београд да туженом-противтужиоцу плати дуг у износу од 144.830.667,00 динара са припадајућом законском затезном каматом од подношења противтужбе до исплате, као неоснован.

V Свака странка сноси своје трошкове спора.

Образложење

Тужилац је тужбом поднетом овом суду дана 05.11.2013. године тражио да суд обавезе туженог да се са свим лицима и стварима исели из простора у ул. Тадеуша Кошћушког бр. 63. Навео је да су парничне стране биле у уговорном односу по основу закљученог уговора о закупу од 28.12.2009. године, тужени је у својству закупца имао обавезу да поред плаћања закупнине на начин уговорен у члану 2 Уговора, да се за све време трајања уговора буде носилац права на организовања једног АТП турнира или другог међународног турнира АТП или вишег ранга у складу са чланом 12 закљученог Уговора. Даље је навео да је тужилац путем средстава јавног информисања дошао до сазнања да је тужени престао да буде носилац права на организовање АТП турнира дана 10.10.2013. године, чиме су се у складу са чланом 12 став 2 Уговора стекли услови за раскид Уговора о закупу. Додао је да је неспорно да тужени није носилац АТП лиценце од 04.01.2013. године, при чему лиценца ИТФ коју тужени тврди да поседује представља лиценцу за одржавање турнира далеко нижег ранга у односу на АТП лиценцу, тужилац је даље истакао да су неосновани наводи туженог о недостатку активне легитимације тужиоца, из разлога што је тужилац легитимисан у складу са одредбом Статута града Београда из члана 77 став 1 тачка 20, а у вези члана 18 став 2 Закона о јавној својини, којим је прописано да градска општина има право коришћења на стварима у својини града у чијем је саставу. Истакао је да је тужилац из разлога неиспуњења уговорних обавеза од стране туженог, туженом послао Закључак општинског већа о раскиду Уговора о закупу, а који Закључак представља изјаву о раскиду Уговора, а не управни акт како то тужени наводи. Даље је навео да Уговор о закупу тужилац није отказао у коме би му случају била потребна сагласност града Београда у складу са Законом о јавној својини, већ је у Уговор о закупу раскинут. Истакао је да не спори да је град Београд књижни власник и носилац права својине на предметном пословном простору, међутим да сматра да ова чињеница не утуче на законско право коришћења градске општине Стари град на непокретности која се налази у својини умешача, те да не утиче на право тужиоца да захтева раскид Уговора о закупу.

Тужени је током поступка оспорио утужено потраживање у целости. Истакао је приговор недостатка активне легитимације на страни тужиоца, истакао је да је у моменту закључења предметног уговора о закупу непокретности који су предмет уговора биле су у дружавној својини власништва Републике Србије, а тужилац је био носилац права коришћења, те је овакав статус тужиоца био успостављен на основу тада важећег Закона о средствима о својини Републике Србије. Додао је да је Законом о јавној својини стављен ван снаге Закон о јавним средствима у својини Републике Србије и на суштински нов начин је уређен карактер својине на предметним непокретностима, већ и титулар јавне својине, а на основу ког закона тужилац више нема статус носиоца права коришћења на предметним непокретностима, већ право својине има искључиво град Београд. Истако је да према члану 100 Закона о планирању и изградњи из 2009. године са изменама и допунама предметно земљиште је припало граду, а Законом о јавној својини од 2011. године, са изменама и допунама сви предметни објекти су такође припали граду те да сходно Статуту града Београда, да би конкретне непокретности дале на коришћење општини мора да постоји појединачна одлука надлежног органа града Београда, о давању на коришћење предметних непокретности, а да у конкретном случају таква одлука не постоји. Истакао је да обзиром да су предметне непокретности власништво града Београда, то тужени није могао да да отказ уговора о закупу без претходне сагласности града Београда, у смислу члана 22 став 6 Закона о јавној својини, те да како наведене сагласности није у конкретном случају било то је закључак којим је раскинут уговор о закупу незаконит и не производи било какве последице. Додао је да закључак којим је раскинут уговор по својој природи има карактер управног акта, те се контрола његове законитости врши у управном, а не у парничном поступку. Оспорио је и постојање разлога за раскид уговора наводећи да је тужилац био суорганизатор АТП турнира што се види из члана 10 Уговора о закупу, те кривица за неорганизовања АТП турнира у 2013. години, лежи и на тужиоцу, јер је био у обавези да туженом помогне око организације и одржавања турнира, те да постоји подељена одговорност за неорганизовање АТП турнира. Истакао је да раскид уговора о закупу такође неоснован у смислу члана 18 Уговора о закупу према којој одредби закуподавац има право да раскине уговор у случају да купац задоцни са исплатом више од две месечне закупнине, те да како у моменту раскида предметног Уговора тужени је био у доцњи са исплатом само две месечне закупнине, то није био испуњен услов за раскид Уговора ни по овом основу. У току поступка тужени је дана 04.12.2013. године поднео противтужбу којом је тражио да суд утврди да је раскид Уговора о закупу незаконит и неоснован у целини, садржине као у ставу III изреке пресуде, као и да суд обавезе тужиоца да туженом по основу извршених улагања у закупљене непокретности у складу са чланом 3. Уговора о закупу, исплати износ од 144.830.667,00 динара, са припадајућом законском затезном каматом.

Умешач на страни туженог је током поступка навео да се у свему придружује наводима туженог. Истакао је да непокретности које су предмет овог спора представљају јавну својину града Београда, уписане у катастар непокретности, те да тужилац као градска општина Стари град није имао ни право да располаже предметним земљиштем без учешћа, односно сагласности власника

града Београда, а с обзиром да је Уговор о закупу закључен 30.12.2009. године, након ступања на снагу Закона о планирању и изградњи, који је у члану 100. став 2 предвиђено да даном ступања на снагу закона престаје право коришћења на непокретностима на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини, те да право коришћења на непокретностима прелази у право својине оснивача без накнаде. Додао је да тужилац није имао право да закључује уговор без предходне сагласности власника непокретности, те да тако нема право ни да захтева иселење туженог односно нема активну легитимацију за вођење овог спора. Додао је да град Београд, по основу Закона о јавној својини стекао право да располаже свим непокретностима на којима је корисник био овде тужилац, те да располагање подразумева и давање предметних непокретности у закуп или на коришћење потенцијалним закупцима или корисницима у складу са одлуком о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда, а на којима град Београд има посебна својинска овлашћења. Додао је да тужба за иселење представља сметњу за слободно располагање предметним непокретностима од стране власника града Београда.

Решењем од 10.12.2013. године суд је ван рочишта, у складу са одредбом члана 327. став 1 и члана 328. ЗПП одредио спајање парнице по тужби од 05.11.2013. године која се води у предмету П бр. 8326/2013 и парнице по противтужби од 04.12.2013. године која се води под бројем П 9197/2013 ради једновременог расправљања и одлучивања, налазећи да је то оправдано и целисходно, тако да ће се поступак водити у предмету П бр. 8326/2013.

Делимичном пресудом П бр. 8326/2013 од 08.04.2015. године суд је одбио тужбени захтев тужиоца-противтуженог Градска општина Стари град, Београд, којим је тражио да суд обавезе туженог-противтужиоца Family Sport д.о.о. из Београда да се са свим лицима и стварима исели из улице Тадеуша Кошћушка бр. 63, у року од 8 дана од дана пријема преписа пресуде, као неоснован.

Решењем Привредног апелационог суда Пж бр. 3690/15 од 08.03.2017. године, укинута је делимична пресуда овог суда П бр. 8326/2013 од 08.04.2015. године и предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Тужилац-противтужени је у даљем току поступка остао код тужбе и тужбеног захтева и свих већ изнетих навода, а у поднеску од 15.06.2017. године је преиначио тужбу, тако што је, поред захтева за иселење из тужбе, поставио и новчани захтев на име накнаде за коришћење туђе ствари у смислу члана 219. ЗОО, односно на име неплаћене закупнине уколико суд усвоји противтужбени захтев и утврди да је Уговор о закупу на снази, и то за период од 3,5 године колико тужени-противтужилац користи предметни пословни простор, почев од момента раскида, у висини уговорене годишње закупнине од 275.000 еура, што за 3,5 године износи 962.500,00 еура са каматом на валуту евро од подношења тужбе до исплате, а све у динарској противвредности. На рочишту од 01.12.2017. године, тужилац-противтужени је навео да тужени-противтужилац и даље користи предметни пословни простор без накнаде, па је тужбу преиначио повећањем тужбеног захтева за износ од 137.500 еура са каматом од дана истицања истог до исплате, све у динарској противвредности. на рочишти на коме је расправа закључена, тужилац-противтужени је предложио да суд тужбени захтев усвоји а да противтужбени захтев одбије, трошкове је опредељено тражио.

Тужени-противтужилац је остао код противтужбеног захтева и свих истакнутих навода, предложио је да суд тужбени захтев одбије, а да противтубени захтев усвоји. Трошкове је опредељено тражио.

Умешач на страни туженог-противтужиоца се у свему придружио наводима и предлозима туженог-противтужиоца. Трошкове је опредељено тражио.

Суд је решењем на рочишту од 14.09.2017. године дозволио приначење тужбе истицањем новог тужбеног захтева за исплату новчане накнаде за коришћење предметног пословног простора, садржине као у поднеску тужиоца-противтуженог од 15.06.2017. године. На рочишту одржаном дана 02.02.2018. године, суд је решењем дозволио преиначење повећањем тужбеног захтева за износ од 137.500 евра, како је опредељен на рочишту дана 01.12.2017. године.

Након спроведеног доказног поступка ценећи наводе странака и све доказе у смислу члана 7. и 8. Закона о парничном поступку, а имајући у виду примедбе из решења Пж бр. 3690/15 од 08.03.2017. године, суд је донео одлуку као у изреци пресуде са следећих разлога:

Међу странкама није спорно да је дана 28.12.2009. године између тужиоца, као закуподавца и туженог, као закупца закључен Уговор о закупу који је заведен код овде тужиоца под бројем 464-2 од 30.12.2009. године, а код туженог под бројем 2985/09 дана 28.12.2009. године и да су предмет закупа непокретности које су државна својина, у ул. Тадеуша Кошћушка бр. 63 на делу катастарске парцеле ½ КО Стари град у оквиру СРПЦ Миле Гале Мушкатиновић и то 8 тениских терена, један помоћни објекат површине 1216,33 м², како је то ближе наведено у члану 1 Уговора.

Међу странкама током поступка није било спорно да је умешач град Београд носилац права јавне својине на предметном пословном простору који је предмет Уговора о закупу, те да је као такав уписан у катастру непокретности РГЗ – СКН Стари град.

Током поступка међу странкама је било спорно да ли су били испуњени услови за једнострани раскид предметног Уговора о закупу, те да ли је тужилац-противтужени активно легитимисан да тужбом тражи иселење туженог-противтужиоца из предмета закупа, као и накнаду за коришћење предмета закупа након обавештења о једностраном раскиду Уговора и по ком основу, те колика је вредност улагања које је тужени-противтужилац уложио у адаптацију и реновирање предмета закупа.

Уговором о закупу који је заведен код овде тужиоца-противтуженог под бројем 464-2 од 30.12.2009. године, а код туженог-противтужиоца под бројем 2985/09 дана 28.12.2009. године, у члану 12. купац, овде тужени-противтужилац се обавезао да ће за све време трајања уговора бити носилац права на организовање једног АТП турнира или другог међународног турнира, АТП или вишег ранга на коме учествују врхунски играчи а ради одржавања турнира на непокретностима које су предмет уговора, као и да губитак права на организовање турнира из претходног става представља разлог за раскид уговора.

Опоменом због постојања разлога за раскид Уговора о закупу од 10.10.2013. године, која је код тужиоца-противтуженог заведена под бројем 020-3-519/13 и коју је тужени-противтужилац примио дана 10.10.2013, што је утврђено из повратнице, приложене уз тужбу, тужилац-противтужени, као закуподавац је обавестио

туженог-противтужиоца, као закупца да је тужени-противтужилац губитком лиценце за одржавање АТП турнира, услед чега је Београд избрисан са календара турнира за 2013. годину, прекршио преузету уговору обавезу из члана 12. Уговора, као и да тужени-противтужилац дугује 3 месечне закупнине, услед чега је наступио и раскидни услов из члана 18 Уговора о закупу.

Читањем закључка Република Србија град Београд, Градска општина Стари град 020-3-530/13 од 17.10.2013. године, суд је утврдио да наведеним закључком веће градске општине Стари град на седници од 17.10.2013. године, раскинуло Уговор о закупу који је закључен дана 28.12.2009. године, између овде парничних странака, а чији је предмет давања у закуп непокретности 8 тениских терена и једног помоћног објекта површине 1216,33 м², који се налазе у улици Тадеуша Кошћушка бр. 63 у склопу ЈПСРПЦ Милан Гале Мушкатиновић из раскидних разлога наведених у члану 2 став 2 и члану 18 Уговора.

У свом исказу, датом на рочишту одржаном дана 01.12.2017. године, сведок Дејан Ковачевић је навео да је у време закључења спорног уговора о закупу он био на функцији начелника општинске управе Општине Стари град, да је, у складу са законом био расписан јавни оглас за издавање тениских терена спортског центра „Милан Гале Мушкатиновић“ у закуп, као и да је оглас садржао још један услов који је био од не само одлучујућег значаја за давање у закуп ових терена, већ и дисквалификациони, а то је услов да купац има право на организовање турнира АТП или вишег ранга и на овом услову је инсистирано, јер би се на тај начин промовисао не само спортски центар и општина већ и град Београд и наша земља. Овај сведок је даље навео да је тужени-противтужилац три или четири године организовао АТП турнир Serbia open, како је договорено, а након тога су дали обавештење да турнира неће бити, без навођења разлога за то.

У свом исказу, датом на рочишту дана 02.02.2018. године, сведок Горан Ђоковић је навео да је он био директор АТП турнира Београд, под називом Serbia open, који се одржавао у периоду од 2009-2012 године на теренима спортског центра Милан Гале Мушкатиновић, да је тужени-противтужилац заједно са Општином Стари град планирао одржавање ових турнира и требало је да се заједнички ангажују око организације и одражавања турнира, међутим општина Стари град у том смислу није била баш активна па је финансирање тих турнира од 2009.-2012. године вршио тужени-противтужилац, а након тога тужени-противтужилац није имао више финансијских средстава да финансира одржавање овог АТП турнира међутим и након тога, а све до прошле године одржаван је други међународни турнир "Futures" и то је АТФ међународни турнир "gren slem", као на пр. "Rolangaros", с тим што је на питање суда појаснио да ради се о две различите врсте турнира и то тако што АТП турнир организује удружење тениских професионалаца, а АТФ турнир организује међународна тениска федерација, са тим да је у финансијском смислу АТФ турнир "Futures" нижег ранга од АТП турнира.

Суд је исказе ових сведока прихватио, налазећи да су сведоци имали непосредна сазнања о околностима о којима су сведочили, да су њихови искази били јасни, сагласни о битним чињеницама и у складу са писаним доказима који су изведени у овом поступку.

Суд је првенствено ценио да ли су били испуњени уговорени услови да тужилац-противтужени једностраном одлуком раскине предметни Уговор о закупу, те у вези са тим да ли предметни Уговор о закупу производи правно дејство или је раскинут.

Из доказа у списима предмета као и неспорног чињеничног стања суд је током поступка утврдио да су овде парничне странке биле у облигационо правном односу по основу Уговора о закупу и то тужилац-противтужени као закуподавац и тужени-противтужилац као купац, а који Уговор је закуљчен дана 28.12.2009. године, на одређено време и то на 10 година, од дана закључења уговора, уз могућност продужавња истог, као и да је предмет Уговора давање у закуп непокретности које су државна својина, у ул. Тадеуша Кошћушка бр. 63 на делу катастарске парцеле $\frac{1}{2}$ КО Стари град у оквиру СРПЦ Миле Гале Мушкатиновић и то 8 тениских терена, један помоћни објекат површине 1216,33 м², како је то ближе наведено у члану 1 Уговора. Тужилац-противтужени је опоменом због постојања разлога за раскид Уговора о закупу од 10.10.2013. године, обавестио туженог-противтужиоца, као купца да је тужени-противтужилац губитком лиценце за одржавање АТП турнира, услед чега је Београд избрисан са календара турнира за 2013. годину, прекршио преузету уговору обавезу из члана 12. Уговора, као и да тужени-противтужилац дугује 3 месечне закупнине, услед чега је наступио и раскидни услов из члана 18 Уговора о закупу, а након тога је закључком бр. 020-3-530/13 од 17.10.2013. године, једнострано раскинуо Уговор о закупу од 28.12.2009. године из разлога који су наведени у члану 12. став 2 и члану 18. Уговора.

У конкретном случају, тужени-противтужилац је у складу са чланом 12 став 1 Уговора о закупу, прихватио обавезу да ће за све време трајања уговора бити носилац права на организовање једног АТП турнира или другог међународног турнира, АТП или вишег ранга на коме учествују врхунски играчи, а ради одржавања турнира на непокретностима које су предмет уговора. Из исказа сведока Дејана Ковачевића и Горана Ђоковића суд је утврдио да је тужени-противтужилац у периоду од 2009.-2012. године био носилац права и организатор АТП турнира, под називом *Serbiја open*, који се одржавао на теренима спортског центра Милан Гале Мушкатиновић, као и да је тужени-противтужилац након 2012. године престао да буде носилац права на организовање АТП турнира под називом *Serbiја open*, а да је од 2013. године одржаван АТФ турнир "*Futures*" који је према исказу сведока Горана Ђоковића у финасијском смислу био нижег ранга од АТП турнира.

Имајући у виду напред наведено, као и да су парничне странке у члану 12. став 2 Уговора о закупу предвиделе да губитак права на организовање турнира из претходног става и то једног АТП турнира или другог међународног турнира, АТП или вишег ранга на коме учествују врхунски играчи, а ради одржавања турнира на непокретностима које су предмет уговора, представља разлог за раскид уговора, суд налази да је тужени-противтужилац прекршио уговором преузету обавезу из члана 12. став 1 Уговора о закупу, те да је наступио раскидни услов предвиђен чланом 12. став 2 Уговора о закупу.

Како је тужилац-противтужени опоменом од 10.10.2013. године упозорио туженог-противтужиоца о наступању уговореног конкретног раскидног услова, те како је тужени-противтужилац и након тога наставио да користи предмет закупа, без испуњавања обавезе из члана 12. став 1 Уговора о закупу, то суд налази да је

тузилац-противтужени, у складу са одредбом члана 582. ЗОО којом је прописано, да ако закупац и после опомене закуподавца употребљава ствар противно уговору или њеној намени или запушта њено одржавање, те постоји опасност знатне штете за закуподавца, овај може отказати уговор без давања отказног рока, закључком бр. 020-3-530/13 од 17.10.2013. године, једнострано отказао предметни Уговор о закупу у складу са уговореним условима и у поступку које је спроведен на законом прописан начин.

При одлучивању суд је имао у виду да тужени-противтузилац није доставио ни предложио релевантне доказе да је до наступања раскидног услова дошло кривицом тужиоца-противтуженог, као закуподавца, односно да је закуподавац преузео обавезе око финансирања одржавања АТП турнира и да те обавезе није извршавао, што је утицало на губтак права туженог-противтужиоца на лиценцу за АТП турнир. Ово тим пре што Уговором о закупу није предвиђена било каква обавеза тужиоца-противтуженог да учествује у финансирању одржавања АТП турнира. Такође, тужени-противтузилац није доставио ни предложио релевантне доказе на околност да је турнир који се у организацији туженог-противтужиоца одржава од 2013. године на тениским теренима који су предмет Уговор о закупу, међународни турнир који је истог или вишег ранга од АПТ турнира, из члана 12. став1 Уговора о закупу. Напротив из исказа сведока Горана Ђоковића произилази да је у финансијском смислу АТФ турнир нижег ранга од АТП турнира, а суд није имао сумњу у ове наводе, налазећи да Горан Ђоковић, као директор АТП турнира, има стручно знање и искуство о чињеницама о којима је дао исказ.

Такође, суд није утврђивао испуњеност раскидног услова из члана 18. предметног Уговора о закупу, на који се позивао тужилац-противтужени у опомени од 10.10.2013. године и закључку бр. 020-3-530/13 од 17.10.2013. године, имајући у виду да је са напред наведених разлога утврдио да је наступио раскидни услов из члана 12. став 2 Уговора о закупу и да је тужилац-противтужени по том основу имао и остварио право на раскид уговора. Утврђивање чињенице да ли је тужени-противтузилац задоцнио са исплатом две - три закупнине и да ли је и то био законит основ за раскид уговора, према члану 18. Уговора, је по налажењу суда било сувишно и непотребно, јер је за законит раскид Уговор о закупу у складу са уговореним условима, било довољно да наступи било који од уговорених раскидних услова из члана 12. став2 или из члана 18. Уговора о закупу.

Са напред наведеног суд је одбио противтужбени захтев да суд утврди да је раскид Уговора о закупу од 28.12.2009. године дат закључком Већа Градске општине Стари град под бројем 020-3-530/13, неоснован и незаконит у целини, те је донео одлуку као у ставу III изреке пресуде.

Одлучујући о активној легитимацији тужиоца-противтуженог у овој правној ствари, суд је утврдио следеће:

Одредбом члана 18. Закона о јавној својини прописано је у ставу 1 да су посиоци права јавне својине Република Србија, аутономна покрајина и општина, односно град (у даљем тексту: јединица локалне самоуправе), у ставу 2 да градска општина има право коришћења на стварима у својини града у чијем је саставу, а у ставу 3 да на стварима које прибави градска општина, право својине стиче град у чијем је саставу градска општина, а градска општина има право коришћења и у ставу 4 да се Статутом града може предвидети да градска општина има право јавне

својине на покретним и на непокретним стварима неопходним за рад органа и организација градске општине.

Чланом 22. истог Закона прописано је да носиоци права коришћења из члана 18. Закона, имају право да ствар држе, да је користе у складу са природом и наменом ствари, да је дају у закуп и да њом управљају у складу са овим или другим законом. Давањем у закуп ствари у својини Републике Србије из става 1 овог члана врши се по претходно прибављањој сагласности Дирекције, а у ставу 6 истог члана прописано је да се наведене одредбе примењују и код давања у закуп ствари у својини аутономне покрајне и јединице локалне самоуправе, с тим што о давању сагласности одлучује надлежни орган аутономне покрајне, односно јединице локалне самоуправе.

Одлуком о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења прописано је у члану 1, да се одлуком уређује поступање са непокретностима које су у јавној својини града Београда, односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења у складу са прописима којима се уређује област јавне својине односно грађевинског земљишта. У члану 3 исте одлуке прописано је да располагање објектима у јавној својини града у смислу одлуке се сматра отуђење, пренос права јавне својине на другог носиоца јавне својине, укључујући размену, давање на коришћење, улагање у капитал, давање у закуп, као и заснивање хипотеке.

Након ступања Закона о јавној својини 06.10.2011. године, град Београд, је у смислу члана 18 Закона о јавној својини постао носилац права јавне својине на непокретности која је предмет Уговора о закупу, који је овде закључен између парничних странака, а која чињеница је током поступка била овде неспорна између овде парничних странака.

У конкретној правној ствари овде парничне странке су биле овде у облигационом правном односу по основу закљученог Уговора о закупу, те је у смислу одредбе уговора о закупу као и на основу члана 585. Закона о облигационим односима, овде тужилац-противтужени као закуподавац овлашћен да након престанака закупа тражи од туженог-противтужиоца да му предмет закупа преда, те је у наведеном смислу тужилац-противтуженог има облигационо правна овлашћења према овде туженом-противтужиоцу као закупцу да захтева предају предмета закупа.

Међутим, садржина облигационо правног овлашћења закуподавца, овде тужиоца-противтуженог, да од туженог-противтужиоца, као закупца, захтева предају предмета закупа огледа се у чињеници да је на основу закљученог Уговора о закупу, који производи дејство интерпартес између уговорних страна, тужилац-противтужени у својству закуподавца предао у закуп туженом-противтужиоцу предмет закупа, па се исти након раскида уговора о закупу налази код туженог-противтужиоца без правног основа, будући да Уговор о закупу након раскида не производи правно дејство. С друге стране, у конкретном случају не може се говорити да се овде тужени-противтужилац неосновано налази у поседу који је био предмет закљученог Уговора о закупу из разлога што се наведена непокретност налази у својини града Београда, умешача у овој правној ствари, а који је као носилац права јавне својине у смислу члана 18. став 1 Закона о јавној својини и на

основу члана 3 Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда, овлашћен да располаже објектима у јавној својини града. Чињеница је да је овде умешач на основу Закона о јавној својини, постао носилац права својине на непокретности која је предмет закупа, па имајући у виду да се тужени-противтужилац након раскида Уговора о закупу у спорном простору на адреси Тадеуша Кошћушког бр. 63, налази на основу сагласности града Београда, као умешача који је у смислу члана 3 Одлуке о начину поступања са непокретностима у својини града Београда, овлашћен да располаже објектима у јавној својини града, то се не може сматрати да се тужени-противтужилац неосновано налази у спорном пословном простору.

Ако се облигационо правно овлашћење тужиоца-противтуженог да захтева предају ствари – предмета закупа посматра искључиво као последица престанака Уговора о закупу услед чињенице да је отпао основ коришћења предмета закупа од стране тужиоца-противтуженог, то у ситуацији када се тужени-противтужилац након раскида Уговора у закупу налази у простору који је био предмет закупа по основу сагласности власника непокретности који има својинско правна овлашћења на ствари, која је предмет закупа, не може се узети да се овде тужени-противтужилац неовлашћено налази у спорној непокретности која је била предмет Уговора о закупу, те је одатле недостатак активне легитимације овде тужиоца-противтуженог као закуподавца да захтева предају непокретности.

У супрорном, било би обесмишљено дејство стварно правних овлашћења власника ствари – града Београда, а која овлашћења делују према свима (ергаомнес) да у складу са одредбама Закона о јавној својини слободно располаже објектима у јавној својини града. Треба такође имати у виду и чињеницу да је дејство Уговора о закупу ограничено само на дејство између парничних странака (дејство интерпартес) те да право располагања на непокретности која је била предмет закупа у конкретном случају у крајњој линији припада овде умешачу граду Београду, као носиоцу права располагања на објектима о јавној својини града, односно носиоцу права својине на непокретности која је била предмет закупа у складу са одредбом члана 18. Закона о јавној својини.

Имајући у виду напред наведено, без утицаја су наводи тужиоца-противтуженог да у складу са одредбом члана 77 став 1 тачка 10 Статута Града Београда тужилац-противтужени има право коришћења на предметним непокретностима, које су биле предмет Уговора о закупу. Наиме, одредбом члана 77 став 1 тачка 10 Статута Града Београда, прописано је да Градска општина, у складу са законом и овим статутом, преко својих органа: обезбеђује коришћење пословног простора којим управља, одређује висину закупнине пословног простора и врши друге послове у вези са коришћењем пословног простора, у складу са законом и другим актима града. Чињеница да тужилац-противтужени у складу са наведеном одредбом Статута и одредбом члана 18 став 2 Закона о јавној својини евентуално и има право коришћења пословног простора, не може ограничити или умањити право располагања на тим непокретностима, укључујући и непокретност која је била предмет закупа у конкретном случају, које право припада овде умешачу граду Београду, као носиоцу права располагања на објектима о јавној својини града, односно носиоцу права својине на истим, у складу са одредбом члана 18. Закона о јавној својини. Право коришћења пословног простора,

установљено цитираном одредбом Статута и одредбом става 2 члана 18 Закона о јавној својини, по својој правној природи садржи мањи обим овлашћења од права својине, односно садржи овлашћење носиоца тог права да непокретност користи, али не може бити основ по коме тужилац-противтужени, чак и у ситуацији да има право коришћења, има право да самостално располаже тим непокретностима, независно од воље носиоца стварно правних овлашћења као власника истих – града Београда, овде умешача.

Из свега наведеног у складу са напред цитираним законским и подзаконским одредбама, суд је утврдио да је неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени исели из предмета закупа, а па је у том делу одбио тужбени захтев и донео одлуку као у ставу I изреке пресуде.

Даље, суд је одлучујући о захтеву тужиоца-противтуженог за исплату накнаде за коришћење предмета закупа и након раскида Уговора о закупу, нашао да исти није основан.

Тужилац-противтужени је у току поступка преиначио тужбу, тако што је поред захтева за иселење, поставио и захтев за исплату накнаде односно закупнине за коришћење непокретности које су биле предмет Уговора о закупу и то за период почев од момента раскида уговора закључно са децембром 2017. Године, односно за период од 4 године, почев од дана раскида Уговора о закупу, садржине као у ставу II изреке пресуде.

Како је у конкретном случају суд са напред наведених разлога утврдио да је тужилац-противтужени раскинуо предметни Уговор о закупу у складу са законом и уговореним условима, то наведени Уговор од дана раскида 17.10.2013. године, не производи правно дејство, па је престао правни основ по коме би тужилац-противтужени имао право да од туженог захтева исплату закупнине као испуњење уговорне обавезе за коришћење предмета закупа - непокретности из предметног Уговора.

Такође, суд налази да тужилац-противтужени нема право да од туженог потражује ни накнаду за коришћење туђе ствари применом одредбе члана 219 ЗОО. Наиме, имајући у виду да се непокретност, која је била предмет Уговора о закупу налази у својини града Београда, умешача у овој правној ствари, а који је носилац права јавне својине у смислу члана 18. став 1 Закона о јавној својини и на основу члана 3 Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда, то право на накнаду користи од коришћења те непокретност припада, по члану 219. ЗОО и члану 38. и 39. Закона о основама својинско правних односа, власнику ствари, у конкретном случају граду Београду. Такође, штета, по члану 155. ЗОО, је умањење нечије имовине и спречавање њеног повећања, а тужилац-противтужени, ако није власник предметних непокретности не би могао очекивати да убирањем закупнине оствари корист. Ово тим пре што град Београд као носилац права јавне својине на предметним непокретностима, након ступања на снагу Закона о јавној својини, није донео одлуку о преносу права коришћења на тим неокретностима на овде тужиоца-противтуженог, па тужилац-противтужени ни по том основу нема право на евентуалну накнаду за коришћење предметних непокретности.

Са напред наведених разлога, суд налази да тужилац-противтужени није активно легитимисан да од туженог-противтужиоца потражује закупнину, односно

накнаду за коришћење непокретности које су биле предмет Уговора о закупу, а након раскида тог Уговора, па је тужбени захтев у том делу одбио и донео одлуку као у ставу II изреке пресуде.

Имајући у виду да је суд утврдио да је град Београд носилац права јавне својине на непокретности која је била предмет Уговора о закупу закљученог између парничних странака, то суд налази да тужилац-противтужени не може бити пасивно легитимисан у односу на захтев из противтужбе за исплату средстава које је тужени-противтужилац уложио у адаптацију и реновирање предметне непокретности. Наиме, извршена улагања неспорно повећавају вредност непокретности, па евентуалну корист од тих улагања може имати само власник непокретности, те би тужени-противтужилац накнаду за извршена улагања могао да потражује само од власника истих, што је у конкретном случају град Београд, а не тужилац-противтужени. У прилог наведеном је и чињеница да је сведок Горан Ђоковић у свом исказу навео да је град Београд поднео захтев за легализацију објектата у које је тужени-противтужилац извршио улагања, те да су исти и легализовани у корист Града Београда, а које наводе није оспоравао град Београд, као умешач у овој парници.

Такође, суд налази да тужени-противтужилац нема право да накнаду за уложена средства потражује по основу Уговора о закупу са тужиоцем-противтуженим, јер је наведени Уговор раскинут и престао да производи правно дејство у целини, па и у односу одредбе којима је регулисано питање улагања у предметне објекте.

Имајући у виду наведено суд је нашао да би извођење доказа вештачењем на околност вредности извршених улагања било сувишно, па је решењем на рочишту од 02.02.2018. године ставио ван снаге решење са записника од 16.04.2014. године, којим је одређено извођење доказа вештачењем преко комисије вештака грађевинске и економско финансијске струке.

Са напред наведених разлога, суд је противтужбени захтев у делу за исплату износа од 144.830.667,00 динара са припадајућом законском затезном каматом од подношења противтужбе до исплате, по основу извршених улагања, одбио као неоснован и одлучио као у ставу IV изреке пресуде.

Суд је решењем на рочишту од 02.02.2018. године ставио ван снаге и решење којим је одређено саслушање у својству сведока Александра Болића, налазећи да је чињенично стање довољно утврђено из осталих изведених доказа, те да је исто сувишно.

Одлуку о трошковима парничног поступка, из става V изреке пресуде, Суд је донео применом одредбе члана 153. ЗПП-а.

Поука о правном леку:
Против ове пресуде се може
изјавити жалба ПАС-у у року
од 15 дана од пријема преписа пресуде,
а преко овог суда.

Судија

Иванка Козић Кнежевић, с.р.
За тачност отправака оверава