



Република Србија
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД
7 Пж 1395/18
16.05.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Татјане Ђурице, председника већа, судије Слободанке Виденовић и судије Биљане Суботић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „МЕДИЛЕНС“ ДОО, Београд, ул. Савска бр. 9, чији је пуномоћник Душан Булатовић, адвокат из Београда, против туженог Покрет грађана „ФАЈТЕРИ“ Београд, Савски Трг бр. 9/1/3, чији је пуномоћник Александар Момироски, адвокат из Београда, ради иселења, вредност предмета спора 913.000,00 динара, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду 8 П 2566/17 од 26.12.2017. године, донео је у седници већа одржаној дана 16.05.2018. године, следећу

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба туженог као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду 8 П 2566/17 од 26.12.2017. године.

Образложење

Наведеном првостепеном пресудом, у ставу I изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца па је утврђено да је раскинут уговор о закупу закључен дана 23.04.2015. године између тужиоца и туженог, заведен код туженог под бројем 001-02/2015. Ставом II изреке је усвојен тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да преда тужиоцу у мирну државину, испражњен од лица и ствари, вишесобан стан број 3, на првом спрату, површине 142 м², који се налази на Савском тргу број 9, уписан у лист непокретности 682 КО Савски Венац, на кат. парцели 825, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде. Ставом III изреке обавезан је тужени да тужиоцу плати трошкове парничног поступка у износу од 146.845,00 динара у року од 8 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

Благовременом жалбом тужени побија наведену првостепену пресуду из свих разлога предвиђених чланом 373 Закона о парничном поступку са предлогом да се иста укине или преиначи. У образложењу жалбе наводи да се не може прихватити став првостепеног суда да су парничне странке у облигационом односу, који је заснован на уговору о закупу од 23.04.2015. године, јер странке нису након што је стечајни дужник продат као правно лице, закључиле анекс уговора о закупу којим би регулисале међусобне обавезе. Сматра да би тужени евентуално могао да буде у облигационом односу са стечајном масом стечајног дужника и то за она потраживања која су настала

до дана продаје стечајног дужника, као правног лица, а та потраживања су предмет друге парнице. Из ових разлога сматра да је неосновано позивање првостепеног суда на члан 9 уговора о закупу. У даљим наводима жалбе наводи да за странке у овом спору могу бити меродавне неплаћене закупнине само након закључења уговора о продаји стечајног дужника, као правног лица, односно након 12.06.2017. године, јер је потраживање закупнине припало стечајној маси. Сматра да првостепени суд погрешно тумачи одредбу члана 99 Закона о стечају и да, након отварања поступка стечаја, са туженим стечајни управник није закључио анекс уговора о закупу, па стога и нема услова да се примењују одредбе уговора о закупу које се односе на раскид. Наводи да никада није примио опомену ни обавештење о раскиду уговора о закупу, па је суд неосновано одбио да саслуша сведоке на околност пријема опомене и раскида и утврђивања аутентичности потписа. Спорне су и фактуре по основу уговора о закупу. Стечајни дужник, као правно лице, је у смислу члана 2, тачка 2.4 купљен у виђеном стању, без права на рекламације, па сматра да је на тај начин тужилац прихватио да је споран основ за иселење.

Ценећи законитост и правилност наведене првостепене пресуде, на основу члана 386 Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да изјављена жалба туженог није основана.

Према стању у списима, предмет тужбеног захтева је утврђење да је раскинут уговор о закупу, закључен дана 23.04.2015. године и захтев да се тужени исели из предмета закупа, који је ближе означен у изреци ожалбене пресуде.

На основу изведених доказа, првостепени суд је утврдио да су странке биле у пословном односу по основу наведеног уговора о закупу, на основу кога се тужилац обавезао да туженом преда предмет закупа, а тужени се обавезао да плаћа закупнину и комуналне трошкове. Уговор је закључен на 5 година, тачније до 30.05.2020. године. Суд је даље утврдио да су странке, чланом 9 уговора о закупу, предвиделе да је један од разлога за раскид уговора неплаћање закупнине од стране закупца. Тужени није доставио доказе да је плаћао закупнину за период од јуна 2016. године до јануара 2017. године, а што је основ за раскид уговора, а прописано је и одредбом члана 584 став 1 Закона о облигационим односима. Стога првостепени суд закључује да је тужилац основано упутио туженом изјаву о раскиду уговора о закупу. Опомену пред утужење и саму изјаву о раскиду тужилац је послао туженом и на повратници од 28.04.2017. године постоји потпис примаоца, који је нечитак. Због тога је првостепени суд утврдио да је моменат раскида уговора дан подношења тужбе суду, а из истих разлога је одбио и предлог туженог да се на околност уручења опомене и изјаве о раскиду саслушају сведоци, обзиром да је достављањем тужбе, са свим прилозима, тужени упознат са изјавом о раскиду, од када је и могао да оспори разлог за раскид, достављањем доказа да је закупнине платио. Како није доставио наведени доказ, првостепени суд закључује да је тужилац основано раскинуо уговор о закупу, па је применом одредбе члана 584 став 1 Закона о облигационим односима донео одлуку као у ставу првом, а применом одредбе 585 истог закона као у ставу другом изреке.

Првостепени суд је ценио наводе туженог да са стечајним управником није закључио анекс уговора о закупу и наводе који се односе на питање права својине предмета закупа, али је нашао да су нису од утицаја. Првостепени суд закључује да је тужилац привредни субјекат који отварањем поступка стечаја не мења прави субјективитет, па није потребно да стечајни управник, након отварања поступка стечаја, закључи анекс уговора о закупу, што произилази и из одредбе члана 99 Закона о стечају. Након отварања поступка стечаја над тужиоцем он остаје закуподавац, са свим правима и обавезама из уговора о закупу, без обзира да ли његову вољу изражава стечајни управник или заступник пре стечаја, односно заступник након продаје

стечајног дужника, као правног лица. Једина последица продаје стечајног дужника, као правног лица, у конкретном случају, је што потраживање закупнине, од дана отварања стечаја до дана продаје, јесте потраживање стечајне масе, а тужилац, као власник предмета закупа и уговорна страна из уговора о закупу је активно легитимисан да располаже предметом закупа. На исто указује и решење стечајног суда Ст 347/15 од 0.06.2017. године којим је обустављен стечајни поступак због продаје стечајног дужника, као правног лица и поступак је настављен над стечајном масом и наложено је брисање свих терета на непокретности која је предмет тог спора обзиром да је иста била предмет процене и не улази у стечајну масу.

У поступку доношења првостепене одлуке нису учињене битне повреде поступка из члана 374 став 2 Закона о парничном поступку. На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право.

Уговор о закупу је закључен између туженог, као закупца, и тужиоца, као закуподавца, пре отварања поступка стечаја над закуподавцем. У смислу одредбе члана 99 став 1 Закона о стечају, закуп непокретности не престаје отварањем поступка стечаја, како је то правилно утврдио и првостепени суд. Пре продаје стечајног дужника, као правног лица, предмет закупа је процењен и састави је део уговора о продаји стечајног дужника, као правног лица. Након продаје стечајног дужника, као правног лица, у смислу одредбе члана 136 став 1 Закона о стечају, стечајни поступак се у односу на стечајног дужника обуставља а наставља у односу на стечајну масу. Ставом 7 истог члана је прописано да се у регистру привредних субјеката и другим одговарајућим регистрима региструју промене (правне форме, оснивача, чланова и акционара и других података) на основу уговора о продаји стечајног дужника, као правног лица, у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката.

Из наведеног следи да је тужени, од дана закључења уговора о закупу, имао једно лице као закуподавца, „МЕДИЛЕНС“ ДОО, Београд, који је, у моменту закључења уговора о закупу, био активно привредно друштво, затим је над истим привредним субјектом, отворен поступак стечаја, што не утиче на континуитет јер се ради о истом правном лицу, сада у стечају, а у току поступка стечаја стечајни дужник је продат као правно лице, што је довело само до промене оснивача тог истог привредног субјекта код Агенције за привредне, односно купац стечајног дужника је уписан као оснивач.

Стога нису основани жалбени наводи туженог којима указује да се не може прихватити закључак првостепеног суда да су парничне странке биле у облигационом односу по основу уговора о закупу од 23.04.2015. године. Насупрот наводима жалбе, није постојала обавеза стечајног управника да, након отварања поступка стечаја, са туженим, као закупцем, закључи анекс уговора о закупу, као и што није постојала обавеза да се анекс закључи након продаје стечајног дужника као правног лица, обзиром да то није прописано ни једном одредбом Закона о стечају.

Тужени је у облигационом односу са тужиоцем, а не са стечајном масом стечајног дужника, обзиром да је предмет закупа процењен и био предмет продаје у оквиру стечајног дужника, као правног лица, а није остао у стечајној маси. Сагласно закљученом уговору о продаји стечајног дужника, као правног лица, стечајној маси су остала доспела потраживања по основу уговора о закупу до дана продаје стечајног дужника, као правног лица.

Основано је позивање првостепеног суда на одредбу члана 9 Уговора о закупу, којим су регулисани услови за раскид уговора о закупу, конкретно неплаћена закупнина.

На другачију одлука суда не утичи жалбени наводи којима се указује да тужени никада није примио опомену пред утужење нити изјаву о раскиду уговора о закупу,

обзиром да је првостепени суд, у конкретном случају, утврдио да је тужени изјаву о раскиду уговора примио уз тужбу.

Из свих наведених разлога првостепени суд је на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право, одредбе члана 584 став 1 и 585 став 1 Закона о облигационим односима, којим је регулисано да закуподавац може отказати уговор о закупу ако закупац не плати закупнину ни у року од 15 дана пошто га је закуподавац позвао на плаћање, обзиром да тужени није доставио доказе да је закупнину платио, односно је закупац дужан чувати закупљену ствар и, по престанку уговора, вратити је неоштећену.

Овај суд је ценио и остале наводе жалбе али је нашао да немају утицаја на другачију одлуку.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета на основу члана 150, члана 153 и члана 163 Закона о парничном поступку, а исти су одмерени према важећој адвокатској и таксеној тарифи.

Из напред изнетих разлога, одлучено је као у изреци ове пресуде на основу члана 390 Закона о парничном поступку.

СВ//ТД

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Татјана Ђурица, с.р.

За тачност отправка: