

МАНЉИВА ДРЖАВИНА

Након отказа уговора о закупу, дотадашњи закупац који се и даље налази у непосредној државини локала, има манљиву државину у односу на закуподавца предметног локала, па нема право на судску заштиту државине коју је стекао злоупотребом поверења.

Из образложења: Парничне странке су дана 15.05.2003. год закључиле уговор о закупу пословне просторије – локала, те је тужени дана 25.09.2012. год упутио допис тужиоцу за раскид предметног уговора из чије садржине је видљиво да је уговор раскинут са даном 27.09.2012. год. те је од тог дана закупцу, овде тужиоцу, текао отказни рок од 30 дана који је трајао до 27.10.2012. год до дана када је закупац био дужан испразнити пословни простор, као и регулисати све трошкове везане за коришћење пословног простора. Како је тужилац наставио да користи наведени локал и после означеног датума, тужени му је дана 23.11.2012. год. онемогућио довод струје у локал, тако што је пресекао жице на главним осигурачима, те је тужилац затражио судску заштиту због сметања државине. Првостепени суд је решењем усвојио захтев тужиоца утврђујући да је тужени извршио сметање поседа тужиоца, те је наложио тужиоцу да успостави раније стање поседа и омогући несметано коришћење закупљеног пословног простора као и да се убудуће уздржи од оваквог или сличног сметања. Поступајући по жалби туженог, другостепени суд је нашао да је у првостепеној одлуци погрешно примењено материјално право. Наиме, у конкретном случају тужилац је непосредни држалац предметне просторије, док је тужени, као власник исте, у њеној посредној државини, те у међусобним односима између њих, допуштено је право на самопомоћ једног против другог ради заштите властитог поседа. Тужени се налази у манљивој државини, будући да се у закупу предметног локала налази и после отказа уговора о закупу, злоупотребљавајући поверење туженог, те је став другостепеног суда да је тужилац након отказа уговора о закупу, у односу на туженог манљиви држалац предметне просторије. Према одредби члана 78 став 2 Закона о основама својинскоправних односа, и држалац који је државину стекао силом, потајно или злоупотребом поверења, има право на заштиту, осим према лицу од кога је на такав начин дошао до државине, ако до насталог сметања нису протекли рокови из члана 77 овог закона, одн. 30 дана од дана сазнања за сметање и учиниоца, а најкасније у року од годину дана од насталог сметања. Имајући у виду наведено, другостепени суд је преиначио првостепено решење, те тужбени захтев тужиоца одбио у целисти као неоснован.

(решење Основног суда у Сомбору П 1532/12 од 19.03.2013. год. и решење Вишег суда у Сомбору Гж 313/13 од 29.07.2013. год)