

## ЗАСТАРЕЛОСТ ЗАКУПНИНЕ

**Потраживања закупнине за стан у друштвеној и државној својини застарева у року од три године, а право из кога проистичу ова потраживања не застарева.**

*Из образложења:*

„Према утврђеном чињеничном стању тужилац је носилац права управљања и располагања на стану број 9 у улици Немањиној 4 у Рашки, који тужени користи на основу уговора о закупу стана на одређено време Ин бр. 20430 од 02.12.1994. године. Тужени није уредно плаћао закупнину и дугује износе ближе означене изреком првостепене пресуде, које је тужилац определио за период од три године до подношења тужбе.

Пресудом Основног суда одбијен је приговор застарелости потраживања применом члана 375. Закона о облигационим односима и усвојен тужбени захтев на основу члана 262. став 1. истог закона. Побујаном другостепеном одлуком усвојен је приговор застарелости применом члана 373. Закона о облигационим односима услед застарелости права из кога потичу повремена потраживања а будући да најстарије неиспуњено потраживање тужиоца потиче из 2006. године и првостепена пресуда је преиначена одбијањем тужбеног захтева.

По оцени Врховног касационог суда побујана одлука је заснована на погрешној примени материјалног права. Према члану 373. ст. 1. и 2. Закона о облигационим односима само право из кога проистичу повремена потраживања застарева за пет година, рачунајући од доспелости најстаријег неиспуњеног потраживања после кога дужник није вршио давања. Кад застари право из кога проистичу повремена потраживања, поверилац губи право не само да захтева будућа повремена давања, него и повремена давања која су доспела пре ове застарелости. Чланом 375. истог закона прописано је да потраживање закупнине, било да је одређено да се плаћа повремено, било у једном укупном износу, застарева за три године.

Погрешно је другостепени суд побујаном одлуком оценио приговор застарелости потраживања одлучујући о жалби туженог применом члана 373. уместо члана 375. Закона о облигационим односима. Обавеза туженог за исплату закупнине призилази из уговора о закупу, регулисаном Законом о становању. У случају неплаћања закупнине Закон о становању прописује и санкцију отказа уговора о закупу. Ради се о новчаним давањима са месечном доспелашћу, чија је висина била законски уређена и унапред позната. Према цитираним, изричитим и специјалним одредбама за ову врсту уговорне обавезе прописан је трогодишњи рок застарелости. У овом случају нема места примени члана 373. Закона о облигационим односима јер само право да се наплаћује закупнина, утврђено чланом 32. Закона о становању, не може да застари. Наиме, када застари право из ког произилазе потраживања повремених давања у смислу члана 373. Закона о облигационим односима нестаје и њихов правни основ. У овом случају уговор о закупу постоји и даље као и права и обавезе из уговора до евентуалног престанка отказом по правилима, прописаним Законом о становању.

Са изнетих разлога, због погрешне примене приговора застарелости другостепена пресуда је преиначена, жалба туженог одбијена као неоснована и првостепена пресуда потврђена, јер је заснована на правилној примени чл. 375. и 262. став 1. Закона о облигационим односима“.

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 666/2015 од 7.4.2016. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 24.4.2018. године)*