



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 1522/21**  
**23.2.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Сање Пејовић и Ирене Трифуновић Радуловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., као правног следбеника пок. ББ, чији је пуномоћник Драган Богданов, адвокат из Београда, Мис Ирбијеве 51/15, против туженог Завода за изградњу града Београда, Палмотићева 30, ради исплате по тужби и противтужби туженог, одлучујући о жалбама туженог изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године и допунске пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 24.10.2016.године, након одржане и закључене главне, јавне расправе, донео је 23.02.2023. године

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године у делу става првог изреке којим је обавезан тужени да по основу извршених уплата исплати тужиљи износ од 1.515.338,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.01.2013. године до исплате и у делу става трећег изреке којим је одбијен као неоснован противтужбени захтев туженог за износ од 843.225,00 динара са каматом од 28.2.2005. године до исплате.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године у преосталом делу става првог изреке, тако што се одбија тужбени захтев тужиље АА да се обавезе тужени Завода за изградњу града Београда да тужиљи по основу извршених уплата исплати износ од још 1.633.352,90 динара, који износ представља разлику између тражених 3.148.690,90 динара и досуђених 1.515.338,00 динара, са законском затезном каматом почев од 01.01.2013. године, као неоснован.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован противтужбени захтев туженог да се обавезе тужиља АА да туженом Заводу за изградњу града Београда на име накнаде за коришћење пословног простора у ... исплати износ од 12.308.525,00 динара са законском затезном каматом почев од 20.10.2022. године до исплате.

**ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** решења о трошковима поступка садржана у ставу шестом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године и у ставу другом и трећем изреке допунске пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 24.10.2016. године, тако што свака странка сноси своје трошкове поступка.

### **Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године, ставом првим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу ББ исплати по основу ревалоризоване вредности непокретности износ од 2.639.507,14 динара и по основу извршених уплата износ од 3.148.690,90 динара, што укупно износи 5.788.198,04 динара, са законском затезном каматом почев од 01.01.2013. године до исплате. Ставом другим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев туженог и обавезан тужилац да туженом исплати износ од 113.060,95 динара са законском затезном каматом од 28.02.2005. године до исплате, на име накнаде за коришћење пословног простора у ...у ... Ставом трећим изреке, у преосталом делу од досуђених 113.060,95 динара до тражених 3.795.248,88 динара са припадајућом каматом, противтужбени захтев је одбијен као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог да се утврди да је ништав споразум од 15.07.1995. године закључен између Завода за изградњу града Београда и ББ, као неоснован. Ставом петим изреке, утврђено је да је тужба тужиоца за износ од 450.494,46 динара са законском затезном каматом почев од 28.05.2012. године повучена, а ставом шестим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 1.053.800,00 динара.

Допунском пресудом Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 24.10.2016. године, ставом првим изреке, раскинут је споразум од 15.07.1995. године, закључен између тужиоца и туженог ББ. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 24.000,00 динара, а ставом трећим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова парничног поступка у висини судских такси за допунску пресуду, као неоснован.

Против одлуке из става првог, трећег, четвртог и шестог изреке пресуде од 05.07.2013. године, као и против одлуке из става другог и трећег изреке допунске пресуде од 24.10.2016. године, тужени је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога.

Одлучујући о жалбама туженог, Апелациони суд у Београду је пресудом Гж 6930/17 од 10.04.2019. године, ставом првим изреке, одбио као неосновану жалбу туженог и потврдио пресуду Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године у ставу четвртим изреке и у делу става првог изреке којим је обавезан тужени да исплати тужиоцу износ од 3.148.690,90 динара по основу извршених уплата и износ од 1.421.668,60 динара по основу вредности непокретности, са законском затезном каматом почев од 05.07.2013. године, као дана пресуђења до исплате, док је у преосталом делу, до тражених 2.639.507,14 динара, а за износ од 1.217.838,54 динара са законском затезном каматом, на име вредности непокретности, као и за исплату законске затезне камате од 01.01.2013.

године до 05.07.2013. године на досуђене износе, тужбени захтев тужиоца одбио као неоснован. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године у ставу трећем изреке, тако што је обавезан тужилац да туженом на име накнаде за коришћење пословног простора у ... у ... исплати износ од 2.952.023,78 динара са законском затезном каматом почев од 05.07.2013. године до исплате, док је у преосталом делу, а до тражених 3.795.248,88 динара, а за износ од 843.225,00 динара са каматом од 28.02.2005. године до исплате, као и за исплату камате од 28.02.2005. године до 05.07.2013. године на досуђени износ од 2.952.023,78 динара, противтужбени захтев туженог одбијен као неоснован. Ставом трећим изреке, преиначена су решења о трошковима поступка садржана у ставу шестом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 05.07.2013. године и у ставу другом изреке допунске пресуде Првог основног суда у Београду П 6382/11 од 24.10.2016. године, тако што је обавезан тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 933.750,00 динара, а ставом четвртим изреке потврђено је решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке.

Одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6930/17 од 10.04.2019. године, Врховни касациони суд је ставом трећим изреке решења Рев 3493/20 од 20.01.2021. године укинуо пресуду Апелационог суда у Београду Гж 6930/17 у првом ставу изреке у делу којим је потврђена првостепена пресуда којом је обавезан тужени да исплати тужиљи износ од 3.148.690,90 динара са законском затезном каматом почев од 01.01.2013. године до исплате и у делу другог става изреке, којим је одбијен противтужбени захтев туженог за износ од 843.225,00 динара са законском затезном каматом од 28.02.2005. године до исплате, као и у делу којим је одлучено о трошковима поступка (трећи и четврти став изреке) и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

Из напред наведеног следи да је правноснажна одлука првостепеног суда од 05.07.2013. године у делу става првог изреке којим је обавезан тужени да тужиоцу по основу ревалоризоване вредности непокретности исплати износ од 1.421.668,60 динара са законском затезном каматом почев од 05.07.2013. године до исплате, као и да је пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6930/17 од 10.04.2019. године правноснажно одлучено у делу којим је обавезана тужиља да туженом на име накнаде за коришћење пословног простора у ... у ... исплати износ од 2.952.023,78 динара са законском затезном каматом почев од 05.07.2013. године до исплате, из чега произилази да овај суд, а након доношења решења Врховног касационог суда у Београду Рев 3494/20 од 20.01.2021. године одлучује о жалби туженог изјављеној против дела одлуке из става првог изреке првостепене пресуде од 05.07.2013. године, којим је тужени обавезан да исплати тужиљи износ од 3.148.690,90 динара са законском затезном каматом по основу извршених уплата и о жалби туженог која се односи на став трећи изреке првостепене пресуде, дакле у одбијајућем делу за исплату накнаде на име коришћења пословног простора у ... у износу од 843.225,00 динара са законском затезном каматом, а за који износ је укинута пресуда овог суда од 10.4.2019. године.

Како је у поступку пред другостепеним судом, а након обављеног

вештачења вештака финансијске струке, тужени преиначио противтужбу повећањем противтужбеног захтева на име коришћења пословног простора у ..., тако што је поднеском и на рочишту од 15.12.2022. године определио да по том основу тражи исплату од 12.308.525,00 динара са законском затезном каматом од 20.10.2022. године, то је овај суд, а имајући у виду став Врховног касационог суда изражен у решењу Рев 3493/20 од 20.01.2021. године одлучивао, и о преиначеној противтужби туженог.

Апелациони суд је испитао правилност побијаних пресуда у смислу члана 372 Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 125/04 и 111/09), који се примењује сходно члану 506 став 1 ЗПП ("Сл. гласник РС", бр. 72/11 са изменама и допунама), а по одржаној расправи пред другостепеним судом и нашао да су жалбе туженог делимично основане.

Оценом изведених доказа у смислу члана 8. ЗПП утврђено да је правноснажним решењем Општинског секретаријата за урбанизам, комунално-стамбене, грађевинске и имовинско-правне послове општине Стари град од 13.01.1992. године, експроприсана кућа, кућни број ... у улици ..., саграђена на кп... КО ..., која је била у власништву правног претходника тужиље, сада пок. ББ. Пред наведеним секретаријатом је 28.02.1992. године закључено поравнање којим је тужени на име експроприсане непокретности доделио сада пок. ББ стан у блоку ..., ламела ..., стан означен под редним бројем ..., површине 44,76м<sup>2</sup>, које поравнање није реализовано, због чега су странке 07.05.1992. године закључиле уговор бр. 131/56, на основу кога је констатовано да доделом стана по основу расељавања тужиоца нису дефинитивно решене његове стамбене потребе, те да тужени, као инвеститор и продавац стана број ..., површине 89,52 м<sup>2</sup>, додељује тужиоцу стан број ... у блоку ..., ламела ... ..., с тим што се именовани обавезује да својим средствима доплати разлику у површини станова.

Сада пок. ББ је по основу закљученог уговора од 07.05.1992. године уплатио туженом износ од тада важећих 14.358.500,00 динара, а 30.06.1992. године још износ од 569.222,00 тада важећих динара. Дана 20.10.1993. године закључено је ново допунско поравнање којим су странке изнова уредиле свој однос и којим поравнањем се мења став 1 поравнања сачињеног 28.02.1992. године, тако да се тужени обавезао, да на име накнаде за експропријацију, тужиоцу додели једнособан стан број ... на трећем спрату у блоку ..., ламела ..., површине 45,70 м<sup>2</sup>, на коме ће тужилац стећи сувласништво у проценту од 37,35 идеалних делова стана, а на преосталом делу стана као сувласник остати тужени, док би тужилац стекао право трајног закупа. Како тужени није поступио по поравнању од 20.10.1993. године, закључен је 15.07.1995. године споразум (за који се тужбом тражи утврђење ништавости) којим се сада пок. ББ привремено уселјава у стан број ... у улици ..., док се не реализује уселење у његов стан у блоку ..., ламела ..., ... у ..., с тим што се именовани обавезао да се по изградњи његовог стана исели из означеног стана са свим лицима и стварима и стан преда туженом.

Сада пок. ББ и тужени су 20.03.1992. године закључили уговор о закупу пословног простора и чланом 4 уговора означено је да закуподавац, овде тужени, уступа пословни простор на име рушења стана у улици ... носиоцу права својине

сада пок. ББ. Уговором је предвиђено да исти почиње да тече 01.04.1992. године и траје до 01.04.1994. године, а одредбом члана 4 предвиђена је закупнина у износу од 60 динара по метру квадратном, што је за укупну површину од 79,3 м<sup>2</sup> месечно износило тада важећих 4.748,00 динара, а који пословни простор је сада пок. ББ користио до 11.04.2007. године, када се из истог иселио.

Током поступку међу парничним странкама је био споран износ који би тужени требало да исплати тужиоцу на име повраћаја датог по основу уговора који је раскинут, с обзиром да је током 1992. године од стране сада пок. ББ туженом уплаћен напред означени новчани износ, а спорна је и висина накнаде коју је тужилац требало да плати на име коришћења пословног простора.

У току другостепеног поступка тужилац ББ је преминуо, а на његово место ступила је ћерка АА, која је по решењу Првог основног суда у Београду О 5352/15 од 24.9.2015. године оглашена за наследника на заоставштини ББ.

Имајући у виду да је правни претходник тужиље сада пок. ББ током 1992. године исплатио туженом новчане износе који нису били спорни током поступка, а по договору парничних странака ради регулисања стамбеног питања тужиоца након експропријације његовог објекта, који договор није реализован, то тужени сагласно члану 210 став 2 Закона о облигационим односима, има обавезу да врати ревалоризовани новчани износ.

У другостепеном поступку изведен је доказ вештачењем од стране вештака финансијске струке ради ревалоризације новчаних износа које је ББ исплатио туженом 1992. године, те је из налаза и мишљења судског вештака финансијске струке од 10.1.2023. године утврђено да је ревалоризацијом која се врши за 23 дана у јануару 1994. године по коефицијенту 66.046.22391, ревалоризовани износи уплаћених новчаних износа од стране ББ износе укупно на дан 01.01.2013. године 1.515.338,00 динара, а на дан 05.07.2013. године износ од 1.557.840,00 динара.

Прихватајући налаз и мишљење судског вештака који је дат у складу са правилима струке, а према налогу из решења Врховног касационог суда Рев 3493/20 од 20.01.2021. године, овај суд је применом члана 210 ЗОО обавезао туженог да исплати тужиљи новчани износ од 1.515.338,00 динара са законском затезном каматом од 01.01.2013. године, како је то тражено, а одбио за разлику од траженог до досуђеног износа.

Одлучујући о жалби туженог изјављеној против дела пресуде којом је одбијен део противтужбеног захтева за исплату накнаде поводом коришћења пословне просторије туженог у ... (након доношења пресуде овог суда Гж 6930/17 Од 10.4.2019. године преостао неправноснажан износ од 843.225,00 динара), Апелациони суд налази да тужени има право на накнаду за коришћење пословног простора према ценама закупа за сваки месец појединачно према одлукама Града Београда које су важиле у периоду за који тужени има право накнаде, односно за период од 17.07.2000. године до 11.04.2007. године, када се тужилац иселио из истог. Наиме, како је тужени противтужбени захтев за исплату накнада за коришћење локала тражио поднеском од 17.07.2003. године, а према члану 375

Закона о облигационим односима потраживање закупнине (у конкретном случају уговор о закупу је био закључен на одређено време од 2 године и није настављен закључењем новог уговора, али је према члану 596. ЗОО прећутно продужен на неодређено време под истим условима као и претходни), било да је одређено да се плаћа повремено, било у једном укупном износу, застарева за 3 године, то тужени има право на неплаћену закупнину почев од 17.07.2000. године па до исељења закупопримца, сада пок.ББ – 11.04.2007. године, а све према Одлукама о утврђивању закупнине за пословни простор на коме је носилац права јавне својине град Београд које су важиле у означеном периоду. Како је из допуне налаза и мишљења судског вештака финансијске струке од 16.3.2022. године, утврђена висина закупа за период од 17.07.2000. године до 11.04.2007. године у износу од 1.899.138,46 динара, а према одлукама које су важиле у том периоду, те како је пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6930/17 од 10.04.2019. године обавезана тужиља да на име накнаде за коришћење пословног простора у ... исплати износ од 2.952.023,78 динара са законском затезном каматом почев од 05.07.2013. године до исплате (правноснажни део), то је овај суд, имајући у виду да је утврђени новчани износ од стране судског вештака мањи од досуђеног износа, одбио као неосновану жалбу туженог као у ставу другом изреке, као и противтужени захтев туженог за исплату износа од 12.308.525,00 динара са законском затезном каматом од 20.10.2022. године, а који износ је утврђен за 156 месеци, по ценама важећим на дан вештачења, а како је то предложио тужени. При томе је цењено да се није радило о коришћењу стана без правног основа, с обзиром да је уговор о закупу био прећутно продужен у смислу наведеног члана 596. ЗОО, све до исељења сада пок. ББ.

Применом члана 375 и 380 ЗПП одлучено је као у изреци ове пресуде.

Како су и тужиља и тужени делимично успели у овом поступку и то у приближним новчаним износима, то је применом члана 149 и 387 тачка 3 ЗПП ставом четвртим изреке одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

**Председник већа-судија  
Меланија Сантовац, ср.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић