



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1906/24
24.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца Друштва за изнајмљивање некретнина “Дипос” д.о.о. Београд, улица Сердар Јола број 17, против туженог АА из ..., са последњим познатим пребивалиштем у улици ..., кога заступа привремени заступник Гордана Луковић, адвокат из Београда, Булевар Деспота Стефана број 1А, ради стицања без основа, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 13502/20 од 18.10.2023. године, у седници већа одржаној дана 24.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 13502/20 од 18.10.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом ставом првим изреке дозвољено је преиначење тужбе учињено поднеском од 11.10.2021. године. Ставом другим изреке обавезан је тужени АА из ... да тужиоцу Друштву за изнајмљивање некретнина “Дипос” д.о.о. Београд, исплати износ од 4.393,54 евра са законском затезном каматом на сваки појединачно одређен месечни износ од 07.12.2019. године до 01.10.2021. године, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде. Ставом трећим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 128.930,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено поднео тужени, побијајући је у

целости, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је тражио.

Тужилац је одговорио на жалбу туженог.

Испитујући правилност побијане пресуде, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - други закон) Апелациони суд у Београду је оценио да жалба туженог није основана.

Према утврђеном чињеничном стању парничне странке су дана 22.07.2015. године закључиле уговор о закупу број 04/61 по претходно добијеној сагласности Републичке дирекције за имовину број 360-255/2015-03 од 14.07.2015. године, којим тужилац као закуподавац издаје у закуп туженом као закупцу стан број 1 у улици ... на ..., укупне површине 55м², са уговореним временом трајања закупа са почетком од дана 01.08.2015. године до 31.12.2021. године. Чланом 7 је уговорена висина закупнине од 200 евра месечно у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате на рачун закуподавца. Чланом 10 су уговорена средства обезбеђења и то: предајом у депозит износа у висини једне уговорене месечне закупнине и достављањем потврде о запослењу и оригиналну бланко административну забрану на заради и друга примања, по основу радног односа туженог као закупца. Чланом 18 је уговорено да закуподавац може овај уговор да откаже са отказним роком од 15 дана уколико купац не плати закупнину ни у року од 15 дана, по позиву закуподавца на плаћање закупнине. Тужилац као закуподавац је туженом као закупцу послао опомену дана 27.09.2019. године за плаћање закупнине, затим опомену пред утужење 12.11.2019. године, док је 26.11.2019. године тужилац туженом послао обавештење о отказу уговора о закупу због неиспуњења уговорних обавеза која писмена је тужени уредно примио. Тужилац је поднео истом суду тужбу ради исељења туженог као и предлог за извршење на основу веродостојне исправе, због неплаћања закупа и трошкова комуналија по основу чега је донето решење о извршењу Иив 356/20 од 04.03.2020. године за период пре 07.12.2019. године. Закључком јавног извршитеља ... Иив 676/20 од 27.04.2021. године, исправљен је закључак истог од 03.11.2020. године у погледу правилно означеног износа од 38,71 евра са законском затезном каматом од 07.12.2019. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. На основу записника о примопредаји непокретности број 8.6.ИЗ-00039/21 од 05.10.2021. године, утврђено је да је тужени тужиоцу предао предметни стан дана 05.10.2021. године и из истог се иселио.

Република Србија је са обликом својине јавна својина 1/1 уписана као власник на стану број 1, корисне површине 55м², у улици ... у ... На основу закључка Владе Републике Србије Пов.05 број: 00-295/2009-2 од 16.07.2009. године, уговора о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у власништву Републике Србије, намењене за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији, прилога број 1, списка непокретности Привредног друштва "Дипос" д.о.о. Београд на дан 30.06.2009. године и анекса број 1, првостепени суд је утврдио да је тужиоцу поверено управљање и одржавање непокретности намењене за смештај дипломатских особа и да се на списку

непокретности налази и стан број број 1 у улици ... на ... На основу уговора Република Србија је тужиоцу дала на привремено коришћење непокретности са давањем у закуп као и да не мора да буде уписан у јавне књиге са правом коришћења непокретности које су у власништву Републике Србије. На основу закључка Владе Републике Србије 05 број: 464-3880/2019 од 18.04.2019. године и списка непокретности датих на привремено коришћење Друштву за изнајмљивање некретнина “Дипос” д.о.о. Београд, са стањем на дан 08.04.2019. године у делу списка под тачком ..., се налази стан у улици ... На основу анекса број 2 уговора о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у власништву Републике Србије, намењене за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији, под бројем 1/1378 од 10.05.2022. године, закључен је уговор на период од 20 година, којим је измењен члан 2 став 1 алинеја 2, који сада гласи: “да Дипос” издаје у закуп наведене објекте и домаћим правним и физичким лицима, те је измењен члан 5 основног уговора, тако да исти гласи: “да поступак за издавање у закуп непокретности спроводи тужилац и да тужилац може на основу закључених уговора о закупу да обавља послове наплате закупнине.

Првостепени суд је дозволио преиначење тужбе тужиоца учињено поднеском од 11.10.2021. године, сматрајући да би исто било целисходно за коначно решење односа међу странкама и да поступак по преиначеној тужби неће знатно да продужи трајање парнице у складу са чланом 199 ЗПП.

Првостепени суд је оценио истакнут приговор недостатка активне легитимације тужиоца неоснованим имајући у виду да је на основу цењених Закључка Владе Републике Србије, уговора о давању на привремено коришћење, одржавање непокретности у власништву Републике Србије намењене за смештај дипломатско-конзуларних представништава и анекса број 1 и 2 тог уговора од 08.04.2019. године, којим Република Србија као власник предметног стана, овлашћује овде тужиоца да у њено име и за њен рачун може обављати послове давања у закуп и наплате закупнине и домаћим правним и физичким лицима, чиме је тужилац био активно легитимисан за закључење предметног уговора о закупу и наплату закупнине. Активна легитимација тужиоца произилази из уговора о закупу и осталих изведених доказа, а не из власништва предметног стана, а посебно из чињенице да у току поступка доказано да се предметни стан налази у фонду тужоца.

Првостепени суд је затим примењујући одредбе Закона о облигационим односима из чланова 17, 210, 214, 218, 219, 262 став 1, 567 став 1, 583, 584 став 1, те чланова 124 и 125, закључио да је тужбени захтев тужиоца основан. Првостепени суд је нашао да се тужени неосновано обогатио јер је део имовине тужиоца прешао без правног основа у имовину туженог, па је тужени дужан да тужиоцу накнади вредност постигнутих користи, јер је туженом дана 07.12.2019. године истекао отказни рок, а тужени се није добровољно иселио из предметног стана, па су се стекли услови за раскид уговора, према члановима 124 и 125 ЗОО, јер је испуњење обавезе плаћања закупнине у уговореном року представљао битан састојак уговора, а тужени без правног основа наставио да користи предметни стан без плаћања закупнине, па почев од 07.12.2019. године када су наступиле последице раскида уговора, све до иселења туженог 05.10.2021. године, тужени је дужан да исплати тужиоцу корист коју је имао од

употребе у складу са чланом 219 ЗОО, са законском затезном каматом почев од дана доспелости сваког појединачног износа ближе наведених у изреци пресуде, до коначне исплате, примењујући члан 214 и 277 ЗОО, јер је тужени несавесни стицалац.

Оваква одлука првостепеног суда је правилна и на закону заснована.

Одредбом члана 17 Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено испуњење док је чланом 262 став 1 истог закона прописано да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи.

Одредбом члана 154 став 1 ЗОО прописано да ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је уколико не докаже да је штета настала без његове кривице.

Чланом 155 прописано је да је штета умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист) као и наношење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).

Чланом 186 ЗОО прописано је да обавеза накнаде штете се сматра доспелом од тренутка настанка штете.

Према утврђеном чињеничном стању, закључен је уговор о закупу између тужиоца као закуподавца и туженог као закупца, дана 22.07.2015. године којим закуподавац издаје у закуп туженом стан број 1 у улици, на одређено време од 01.08.2015. године до 31.12.2021. године, уз уговорену месечну закупнину од 200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате на рачун закуподавца. Како је тужени престао да плаћа закупнину у временском периоду у коме је стан користио као купац и то: од 07.12.2019. године до исељења туженог 05.10.2021. године, када се из стана иселио и вратио га тужиоцу као закуподавцу, а није доказао да је за утужен период тужиоцу закупнину платио, те после раскида уговора тужени више нема ваљан правни основ за коришћење предметне непокретности, чиме је правилно првостепени суд обавезао туженог да тужиоцу исплати тражене новчане износе али по основу накнаде штете у виду измакле користи коју трпи.

Неосновано тужени у жалби побија активну легитимацију тужиоца, сматрајући да тужилац није могао да располаже предметним станом јер није власник истог, на начин како је то учинио закључењем уговора о закупу са туженим. Ово из разлога јер је на тужиоца од стране власника стана Републике Србије ваљаним правним послом пренето право да издаје у закуп непокретности у власништву Републике Србије и убире закупнину, па и предметног стана, чиме је био овлашћен да закључи уговор са туженим као закуподавац, а по основу облигационо правног уговора о закупу, закљученог 22.07.2015. године између тужиоца као закуподавца и туженог као закупца. Разлоге које даје првостепени суд оценом приговора недостатка активне легитимације у свему прихвата и овај суд као правилне.

Неосновани су наводи у жалби туженог да тужени није примио отказ уговора о закупу и да је исти наставио да важи до истека уговореног рока, јер је супротно

правилно утврђено, јер из списка предмета произилази да је писмено отказ уговора о закупу од 26.11.2019. године заведено код тужиоца под бројем 13/462, тужени препорученом пошиљком примио дана 28.11.2019. године. Околност да је тужени добровољно вратио у посед тужиоцу стан, не може га ослободити обавезе да тужиоцу исплати накнаду за коришћење туђе непокретности у виду штете по измаклој користи, коју накнаду је тужилац определио у висини тржишне цене закупнине за предметни објекат у утуженом периоду по којој је и уговорена претходна закупнина, а тужени није доказао да би накнада штете коју тужилац трпи била нижа од утужене, нити је истицао разлоге оспоравања висине потраживања, то је правилан закључак првостепеног суда да је тужени дужан тужиоцу исту накнадити.

Како се ни осталим жалбеним наводима не доводи у сумњу правилност првостепене пресуде, Апелациони суд је применом члана 390 ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Правилна је одлука првостепеног суда којом је дозвољено преиначење тужбе учињено поднеском од 11.10.2021. године, јер је донета у складу са чланом 199 ЗПП, правилно закључујући да је било целисходно за коначно решење односа међу странкама и поступање по истој није знатно продужило трајање парнице.

Правилна је и одлука првостепеног суда о трошковима парничног поступка садржана у ставу трећем изреке, јер је донета правилном применом одредби чланова 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку, који трошкови су тужиоцу правилно одмерени, правилном применом АТ и ТТ, важећем у време пресуђења.

Стога је применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП, одлучено као ставом првим изреке.

Имајући у виду да тужени са жалбом није успео, то му трошкови другостепеног поступка не припадају, то је применом члана 165 став 1 ЗПП, одлучено као ставом другим изреке.

Председник већа-судија
Иван Негић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић