



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 1944/21
15.4.2021. године
Београд

У И М Е Н А Р О Д А

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Александре Ђорђевић и Весне Филиповић, чланова већа, у парници тужиље **Републике Србије – Министарство одбране – Војнограђевинског центра “Београд”**, чији је заступник Војно правобранилаштво са седиштем у Београду, ул. Бирчанинова бр. 5, против **туженог АА** из ..., ..., ул. ... бр. ..., “ББ” чији је пуномоћник Милутин Радоичић, адвокат из Београда, Поштански фах 107, 1158 Београд, 118, ради раскида уговора, иселења, дуга и стицања без основа, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Трећег основног суда у Београду П.бр. 926/16 од 08.03.2018. године, у седници већа одржаној 15.04.2021. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе тужиље и туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П.бр. 926/16 од 08.03.2018. године у ставу другом, трећем, четвртном, шестом и седмом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П.бр. 926/16 од 08.03.2018. године у ставу петом и осмом изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Побијаном пресудом Трећег основног суда у Београду П.бр. 926/16 од 08.03.2018. године ставом првим изреке дозвољено је преиначење тужбе из поднеска од 08.09.2017. године. Ставом другим одбачена је тужба у делу тужбеног захтева којим је тужилац Република Србија – Министарство одбране – Војнограђевински центар “Београд” са седиштем у Београду тражио да се раскине уговор о закупу службеног стана у Војном кругу “ББ” бр. 278-44/1 од 06.02.1998. године закључен између правног претходника тужиоца Државе СРЈ – СМО – ВГЦ “Београд” и туженог АА из ..., као и у делу евентуалног тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се откаже уговор о закупу службеног стана у Војном кругу “ББ” бр. 278-44/1 од 06.02.1998. године закључен између правног претходника тужиоца Државе СРЈ – СМО – ВГЦ “Београд” и

туженог АА из Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца Република Србија – Министарство одбране – Војнограђевински центар “Београд” са седиштем у Београду којим је тражио да се тужени АА из ... обавезе да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ... у улици ... бр. ... у “ББ” у ... и наведени стан преда на слободно коришћење и располагање тужиоцу. Ставом четвртим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца Републике Србије – Министарство одбране – Војнограђевински центар “Београд” са седиштем у Београду па се обавезује тужени АА из ... да тужиоцу на име дуга исплати износ од 155.484,00 динара са законском затезном каматом почев од 08.03.2016. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде. Ставом петим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца Републике Србије – Министарства одбране – Војнограђевински центар “Београд” са седиштем у Београду у делу захтева преко досуђеног износа од 155.484,00 динара до траженог износа од 199.903,21 динара а за износ од 44.419,21 динар са законском затезном каматом почев од 08.03.2016. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом шестим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца Републике Србије – Министарство одбране – Војнограђевински центар “Београд” са седиштем у Београду којим је тражио да се тужени АА из ... обавезе да тужиоцу на име стицања без основа исплати износ од 382.354,86 динара са законском затезном каматом почев од 09.03.2016. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом седмим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца Републике Србије – Министарства одбране – Војнограђевински центар “Београд” са седиштем у Београду, којим је тражио да се тужени АА из ... обавезе да тужиоцу на име стицања без основа исплати износ од 1.166.163,57 динара са законском затезном каматом почев од 09.03.2016. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом осмим изреке одређено је да свака страна сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужиља и тужени из свих разлога предвиђених чланом 373 став 1 Закона о праничном поступку и то тужиља побијајући је у ставу другом, трећем, петом, шестом, седмом и осмом изреке, а тужени побијајући је у делу става четвртог и у ставу осмом изреке.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС” бр. 72/11), Апелациони суд је нашао да је жалба тужиље делимично основана, док је жалба туженог неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд, пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник тужиоца донео је дана 14.04.1994. године решење бр. 386-2 од 14.04.1994. године којим је туженом дао у закуп на одређено време – службени стан у гарнизону Београд “ББ” улица ... бр. ..., објекат ..., новосаграђен стан бр. ..., по структури двоипособан у својини ВСФ – ВЈ који ће користити заједно са супругом, сином и ћерком као члановима породичног домаћинства. На основу наведеног решења, тужилац је са туженим је закључио уговор о коришћењу службеног стана бр. 89-1 од 15.8.1994.године којим је као закуподавац

доделио на коришћење наведени стан почев од 12.8.1994.године. Правни претходник тужиоца као закуподавац и тужени као закупац су 16.2.1998.године закључили уговор о закупу службеног стана у војном кругу ... “ББ” у број 278-44/1 којим је закуподавац предао у закуп туженом службени стан број ... у ул број, који је тужени до тада користио а основу уговора који су уговорне стране закључиле у међувремену, односно 20.12.1996.године. Одредбом члана 3 уговора, закупац се обавезао да на име закупнине плаћа месечно износ од 82,27 динара, најкасније до 5-тог у месецу за претходни месец, као и да ће уколико се утврђени износ закупнине промени одлуком надлежног војног органа, промењени износ закупнине плаћати од дана ступања на снагу те одлуке. Одредбом члана 4 уговора одређено је да износ закупнине не обухвата трошкове који се између осталих односе на утрошену електричну енергију, грејање, воду и остале комуналне услуге. Истим чланом је уговорено да ће наведене комуналне трошкове сносити закупац, који је дужан да аконтационе трошкове плаћа у року од 7 дана од дана испостављених посебних фактура (рачуна) од стране закуподавца, а да ће се обрачун вршити по 1м2. Одредбом члана 12 истог уговора одређено је да закуп траје одређено време почев од 1.10.1996.године до дана који буде одређен одлуком надлежног органа сагласно прописима који уређују начин доделе станова запосленима у Савезном министарству за одбрану. Тужилац је дана 2.11.2000.године донео закључак Уп-1 бр.3035-2798, којим је прихватио захтев туженог као заставника 1.класе у пензији и разврстао га у прву групу стамбених интересената за давање трособног стана у закуп на неодређено време.Тужилац у периоду од марта 2006.године закључно са септембром 2016.године туженом није достављао месечне рачуне за закупнину, као и посебне рачуне са обрачунату накнаду за утрошену електричну енергију, воду и топлотну енергију, нити је туженом доставио обавештење о раскиду уговора или отказу уговора о закупу, због неизмирења закупнине и трошкова коришћења предметног стана. Комунална предузећа су тужиоца задуживала за утрошену електричну енергију и воду за целу стамбену зграду, а тужилац је плаћао накнаду кроз збирне рачуне који су се односили на целу зграду. Тужилац није задуживан на име трошкова топлотне енергије од стране ЈКП “Београдске електране” Београд. Укупан дуг туженог на име неисплаћених закупнина за период од 9.3.2013.године до 9.3.2016.године износи 155.484,00 динара. Укупни просечни комунални трошкови четворочланог домаћинства за период од марта 2006.године закључно са децембром 2016.године према ценама на дан вештачења 20.1.2017.године износе 1.548.518,43 динара, од чега коришћење електричне енергије износи 382.354,86 динара, коришћење воде износи 102.960,00 динара

На овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је позивајући се на одредбе чл 39 став 1 Закона о становању, чл 124, 130, 567 став 1 , 583 став 1, 218, 360 став 2 , 363 став 1, 362, 371 и 375 Закона о облигационим односима делимично усвојио тужбени захтев.Одлучујући о тужбеном захтеву којим се тражи раскид или отказ уговора о закупу првостепени суд је исти одбацио, закључујући да није у надлежности суда и примењујући одредбу чл.16 ЗПП одлучио као у ставу другом изреке. Налазећи да тужени станује у стану са породицом више од 20 година и да спорни стан представља дом туженог у смислу чл.8 став 1 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода, првостепени суд је одбио као неоснован тужбени захтев за иселење туженог из стана и одлучио као у ставу трећем изреке. Одлучујући о потраживању закупнине, првостепени суд је у ставу четвртом делимично усвојио тужбени захтев за

износ од 155.484,00 динара, претходно оцењујући приговор застарелости као неоснован, док је у ставу петом изреке, потраживање закупнине за износ преко досуђеног износа из става четвртог до траженог износа од 199.903,21 динара одбио као неоснован. Првостепени суд је у ставу шестом и седмом одбио тужбени захтев за исплату тражених новчаних износа на име трошкова електричне енергије, воде и грејања, налазећи да тужилац, у смислу одредбе чл.231 ЗПП, није пружио доказ на околност да је обрачунао накнаду стварно насталих и плаћених трошкова и да је туженог задужио за обрачунату накнаду у својим пословним књигама, а све у складу са одредбом члана 4 Уговора о закупу.

По мишљењу Апелационог суда полазећи од правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања првостепени суд је правилном применом материјалног права одлучио када је одбио као неоснован тужбени захтев за иселење, предају стана, као и за исплату новчаних износа на име трошкова електричне енергије, воде и грејања и правилно је обавезао туженог да тужиоцу исплати досуђене новчане износе на име неплаћене закупнине.

Неосновано се жалбом тужиоца оспорава правилност одлуке у ставу трећем изреке наводима да се првостепени суд позвао на право на дом из члана 8 Европске конвенције, имајући у виду да тужени као војни пензионер има редовна примања којима је могао да обезбеди себи и члановима породице други смештај, до коначног решења стамбеног питања од стране тужиоца.

Наиме, Европска конвенција за заштиту људских права и основних слобода у члану 8 став 1 прописује да свако има право на поштовање свог приватног породичног живота, дома и преписке. Став 2 истог члана допушта под одређеним условима мешање државе у остваривање ових права. Такво мишљење мора бити у складу са законом, да има легитимни циљ и да је неопходно у демократском друштву.

Имајући у виду утврђено чињенично стање да тужени са породицом живи у наведеном стану од 1994. године, да нема на други начин регулисано решено стамбено питање, да је тај стан центар његових животних активности што све указује на трајне и чврсте везе туженог са спорним станом те је супротно жалбеним наводима тужиоца правилан закључак првостепеног суда да се исти може сматрати његовим домом у смислу члана 8 став 1 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода чије се одредбе непосредно примењују на основу члана 16 став 2 Устава РС. За туженог је остатак у стану од егзистенцијалне важности јер би иселење за њега значило статус бескућника, с обзиром да на други начин нема решено стамбено питање. Том интересу туженог супротставља се интерес тужиоца да оствари своје право као власника спорног стана. Код овако два супротстављена правна интереса правилно је првостепени суд закључио да право туженог на дом мора у конкретном случају уживати правну заштиту јер би његово иселење довело до ометања права на поштовање дома, загарантовано ставом 1 члан 8 Европске конвенције (које становиште је заузето и у пресуди Европског суда за људска права у случају Тошић против Хрватске бр. 28261/06 од 15.01.2009. године).

Поред наведеног, а имајући у виду да је према уговору о закупу стана од

16.2.1998.године, туженом спорни стан додељен на коришћење као службени стан на одређено време без навођења времена трајања, те да се тужени након тога обраћао тужиоцу подношењем предлога за решавање стамбеног питања, по ком предлогу је донет закључак Уп-1 бр.3035-2798 од 2.11.2000.године и прихваћен захтев туженог за давање трособног стана у закуп на неодређено време, при чему туженом није додељен тај други стан у закуп на неодређено време иако му је наведеним закључком утврђено то право, те како тужени користи предметни стан по основу уговора о закупу стана 16.2.1998.године и нема на други начин решено стамбено питање од стране тужиоца, јер му није додељен други стан у закуп на неодређено време на који има право, те је из наведених разлога правилно одбијен тужбени захтев у ставу трећем изреке побијане пресуде.

Тачно је да је Правилником о становима у ЈНА (“Службени Војни лист” бр. 9/91) који регулише доделу станова из стамбеног фонда ЈНА на службену употребу, члан 35 став 1 тачка 6 прописано је да лице коме је дат стан у закуп губи право даљег коришћења и да се уговор о закупу раскида у случају када не плати доспелу закупнину у року од 30 дана од дана пријема опомене војне установе надлежне за управљање стамбеним фондом ЈНА, као и да је у конкретном случају наступио раскидни услов услед неплаћања закупнине од стране туженог. С тим у вези, уговор о закупу се може раскинути и судским путем, али имајући у виду, да је последица раскида уговора о закупу иселење из спорног стана, а како спорни стан представља дом туженог у смислу члана 8 Европске конвенције, одлука у ставу другом изреке побијане пресуде морала је бити потврђена, имајући у виду да је тужилац изгубио правни интерес за раскид уговора о закупу.

Неосновани су жалбени наводи туженог да је одредба из чл 3 уговора о закупу службеног стана о променљивости закупнине ништава и супротна општим правилима Закона о облигационим односима који регулишу уговорне односе и уговор о закупу, јер закуподавцу није препуштено да по свом нахођењу одређује висину обавезе друге уговорне стране. Давање државних службених станова у закуп је регулисано посебним прописима, па се општа правила облигационог права из Закона о облигационим односима могу применити само на питања која нису регулисана посебним прописом. Закуп службених војних станова је у време закључења уговора био регулисан чланом 23 Закона о имовини СРЈ и уредбом донетом на основу тог закона, основ за закључење уговора о закупу је решење о додели стана, а износ закупнине се утврђивао по параметрима и на начин предвиђен општим актом носиоца права располагања. Чланом 32 Закона о становању је предвиђено да се закупнина обрачунава множењем површине и квалитета стана израженог одређеним бројем бодова са коефицијентом који се одређује одлуком надлежног органа. Коефицијент је до 1.7.2006.године одређивао Савет министара, а по одлуци од 1.7.2006.године закупнина се обрачунавала по коефицијентима који одређује орган из члана 32 Закона о становању. Из овога следи да закуподавац није могао по својој вољи да мења износ закупнине, већ да је обрачунава по критеријумима и у износима који се одређују посебним прописима.

Неосновано се жалбом туженог указује да је првостепени суд погрешно обрачунао висину закупина коју је тужени дужан да плати тужиоцу јер није прихватио

обрачун закупнине према износу од 82,27 динара који је уговорен члан 3 уговора о закупу стана од 16.2.1998.године. Према жалбеним наводима туженог о цени закупа која представља битан елемент уговора о закупу мора постојати сагласност уговорних страна због чега је тужилац био дужан да обавести туженог о промени уговорене цене закупа и да га позове да закључе анекс уговора о закупу што није учинио, те се из тог разлога може обрачунати висина закупнине само према већ уговореној непромењеној цени од 82,27 динара. Ово из разлога што је чланом 3 уговора о закупу стана од 16.2.1998.године уговорена висина закупнине од 82,27 динара али је такође одређено да уколико се овај износ закупнине одлуком надлежног војног органа промени купац је дужан да промене износ закупнине плаћа од дана доношења одлуке. Из наведене одредбе уговора не произилази основаност жалбених навода туженог да је тужилац имао обавезу да га обавести о промени уговорене цене закупа и да га позове да закључе анекс уговора о закупу те стога имајући у виду да је тужени био дужан да плаћа закупнине у висини закупнине одређен од стране надлежног војног органа, а да из налаза и мишљења вештака економско финансијске струке утврђено да је уговорена висина закупнине измењена на начин како је то утврдио вештак у свом налазу и мишљењу и у складу са чл 32 Закона о становању, те су ови жалбени наводи без утицаја на другачију одлуку суда.

Правила је закључак првостепеног суда да тужилац није доказао износ потраживања за комуналне трошкове као што су електрична енергија, грејање и вода. Тужилац није доставио податке о цени грејања, учешћу службених станова у укупној потрошњи воде или количини потрошене енергије, било коју фактуру о износу аконтације или било који годишњи обрачун и без ових података износ обавезе се вештачењем није могао утврдити. Уговором није предвиђено да корисник плаћа комуналне трошкове у висини просечне потрошње четворочланог домаћинства, већ да ће се износ аконтације утврђивати фактуром закуподавца а да ће се најмање једном годишње радити коначни обрачун. Реална потрошња је могла да буде и мања и већа од просечне потрошње четворочланог домаћинства на територији Београда па се на основу тог параметра не може извести закључак о износу потраживања. Поверилац је дужан да докаже не само основ већ и износ потраживања јер од те чињенице зависи остварење захтева па како се из понуђених доказа износ потраживања није могао утврдити првостепени суд је правилно о тој чињеници закључио применом члана 231 став 2 ЗПП и правилно је закључио да износ потраживања није доказан.

Са наведених разлога, применом члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Приликом доношења другостепене одлуке као у ставу првом изреке, Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али је нашао да се истима не доводи у сумњу законитост и правилност одлуке у том делу, те да су исти ирелевантни за другачију одлуку суда.

Међутим, одлука у ставу петом изреке побијане пресуде не може се прихватити као правилна, јер је нејасна и не садржи разлоге о одлучним чињеницама на шта се основано указује у жалби тужиље.

Наиме, неразумљива је одлука првостепеног суда којим одбија део тужбеног захтева који се односи на на неплаћену закупнину. Ово стога, што је тужила поднеском од 8.9.2018.године преиначила тужбу, тражећи да јој тужени на име неплаћене закупнине исплати износ од 199.903,21 динара, у складу са тим, првостепени суд је дозволио објективно преиначење тужбе, као у ставу првом изреке ожалбене пресуде, док је у ставу петом изреке одбио тужбени захтев преко досуђеног износа од 155.484,00 динара а до траженог износа од 199.903,21 динара, притом не наводећи било какве разлоге за одбијање тужбеног захтева у овом делу.

Како је побијана пресуда у ставу петом изреке захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, иста је морала бити укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку, првостепени суд ће отклонити уочене недостатке, па ће након спроведеног доказног поступка правилно утврдити чињенично стање, те ће, имајући у виду друге наводе жалбе, донети нову на закону засновану одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода спора.

Са наведеног, применом члана 391 став 1 ЗПП, одлучено је као ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Иван Негић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић