

Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У  
БЕОГРАДУ  
Гж 3105/18  
06.06.2018. године  
Београд

### У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, др Драгице Попеску и Светлане Павић, чланова већа, у парници тужиље АА, чији је пуномоћник адвокат АБ, против тужене АА1, чији је пуномоћник адвокат АБ1, ради утврђења ништавости уговора, иселења и стицања без основа, одлучујући по жалбама парничних странака на пресуду Првог основног суда у Београду П.бр.18865/11 од 19.10.2017. године, у седници већа одржаној дана 06.06.2018. године, донео је

### ПРЕСУДУ

**ОДБИЈАЈУ СЕ** жалбе парничних странака и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П.бр.18865/11 од 19.10.2017. године.

### Образложење

Ставом I побијане пресуде обавезана је тужена да тужиљи на име стицања без основа исплати износ од 1.061.442,56 динара, у року од 15 дана од пријема писаног отправка пресуде под претњом извршења. Ставом II изреке одбијен је предлог тужиље за доношење привремене мере којом би се забранило отуђење и оптерећење непокретности које је у власништву тужене и то породичне стамбене зграде аа, до правноснажног окончања ове парнице, као неоснован. Ставом III обавезана је тужена да тужиљи на име трошкова парничног поступка исплати износ од 199.100,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде под претњом извршења.

Против става I и III изреке у благовременом року је изјавила жалбу тужена, због свих законских разлога, а против става II пресуде жалбу је изјавила тужиља, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, због битних повреда одредаба парничног поступка, с тим што је жалба без образложења.

Одлучујући о жалбама парничних странака овај суд је нашао да су жалбе неосноване.

У спроведеном поступку није било битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити се жалбом указује на друге повреде поступка које би биле од утицаја, такође не стоји ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се жалбом тужене указује, јер ожалбена пресуда садржи јасне и потпуне разлоге о одлучним чињеницама битним за доношење одлуке у овој правној ствари, а који су у свему у складу са доказима у списима предмета.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да је правноснажном делимичном пресудом истог суда П бр. 18865/11 од 06.03.2005. године утврђено да је тужена без правног основа у поседу стана аа који је у ванкњижном власништву тужиље јер је уговор о адаптацији стамбеног објекта Ов.бр.18019/09 од 07.12.2009. године ништав правни посао – привидан уговор и са разлога што је одредбом члана 6 овог уговора које она истиче као свој основ за коришћење стана, предвиђено заложно право – хипотека у њену корист, која јој и да је правно ваљана, а није, не омогућава да хипотекарни поверилац употребљава предмет хипотеке у смислу члана 13 Закона о хипотеци. Као неспорна је утврђена чињеница да је тужена по потписивању уговора о адаптацији стамбеног објекта Ов.бр.18019/09 од 07.12.2009. године ушла у посед предметног стана, јер је тужена у свом исказу навела да су јој кључеви предати од стране СС, извођача радова, те да је у поступку принудног извршења спроведеног на основу правноснажне делимичне пресуде П.бр.18865/11 од 06.03.2015. године исељена из стана дана 20.02.2017. године. Даље, одлучујући о висини накнаде због бесправног коришћења стана тужиље од стране тужене, суд је извршио вештачење од стране судског вештака ВВ, који је утврдио укупну вредност закупа ненамештеног стана аа, за период од 01.01.2010. године до 20.02.2017. године и утврдио да износи укупно 1.061.442,56 динара или 9.411,43 евра. У налазу вештак је образложио да је имао у виду приликом утврђења висине закупнине за овај стан, квалитет изградње, спратност, чињеницу да нема лифта, локацију стана, близина саобраћаја, присутност различитих објеката од општег друштвеног значаја (вртић, основна школа, пошта, маркет и сл.), унутрашњост самог стана, да је грејање на струју, унутрашње уређење стана. Вештак се определио за компаративну методу рачунајући тржишну вредност месечне закупнине и одредио тренутну јединичну тржишну вредност месечне закупнине, која износи 3.51 евра/м<sup>2</sup>, коју је редуковао, умањено за 10% због дуготрајне стагнације продаје и закупа некретнина на тржишту у Београду, те на тај начин добио вредност месечне закупнине у садашњим тржишним приликама од 100 евра коју је применио за период од 01.01.2015. године до 20.02.2017. године, а што се тиче закупнине за период од 01.01.2012. године до 31.12.2014. године усвојио је за 10% већи месечни износ закупнине а за период од 01.01.2010. године до 31.12.2011. године за 20% већи износ, јер је у ранијем периоду стање на тржишту било повољније.

На овако утврђено чињенично стање првостепени суд је применио материјално право и то одредбе члана 219 и 371 Закона о облигационим односима, када је донео побијану одлуку којом је усвојио тужбени захтев тужиоца, одлучујући као у ставу I изреке.

Даље, првостепени суд је ценећи основаност предлога за доношење привремене мере нашао да околности конкретног случаја не оправдавају одређивање привремене

мере, те да се нису стекли услови из члана 449 став 1 и 2 Закона о извршењу и обезбеђењу.

Овај суд је ценио наводе жалбе тужене да није јасно зашто суд обавезује тужену на исплату овог износа по основу стицања без основа, када нема никаквог прелазног имовине тужиље у имовину тужене, већ само коришћење стана који је по пресуди постао сувласништво тужиље, односно на основу пресуде тужена је исељена из стана, а у коме је тужена становала уз сагласност тужиље, те да се може само говорити о накнади штете по основу измакле добити јер тужиља није могла да користи свој стан, те би га евентуално могла издавати, у ком случају би се примењивао рок застарелости од 3 године, а не рок од 10 година, како суд то наводи, па је нашао да су исти неосновани.

По налажењу овог суда првостепени суд је правилно донео одлуку као у ставу првом изреке, али са других разлога, а не оних које даје првостепени суд.

Наиме, у конкретном случају правноснажном делимичном пресудом тог суда утврђено је да је тужена без правног основа у поседу стана аа, који је у ванкњижном власништву тужиље, те да је тужиља од стране тужене била депоседирана у погледу свог права својине на предметном стану, односно да јој је било онемогућено коришћење стана, док је тужена лице које је стан тужиље користила у своју корист, без правног основа

Одредбама Закона о основама својинско-правних односа, уређена су права и обавезе савесног, односно несавесног држаоца непокретности, па је одредбом члана 38 наведеног Закона, прописано да савестан држалац није дужан да плати накнаду за коришћење ствари, нити одговара за погоршање или пропаст ствари које су настале за време његовог савесног држања (став 2). Одредбом члана 39 наведеног Закона, да је несавестан држалац дужан предати власнику ствари све плодове (став 1), да је несавестан држалац дужан накнадити вредност убраних плодова које је потрошио, отуђио или уништио, као и вредност плодова које је пропустио да убере (став 2), да савестан држалац постаје несавестан од кад му је тужба достављена, или власник може доказати да је савестан држалац постао несавестан и пре достављања тужбе (став 7). Чланом 40 истог Закона, је прописан рок од три године од предаје стана, да власник од несавесност држаоца захтева предају убраних плодова и накнаду вредности плодова које је потрошио, отуђио, пропустио да убере или уништио.

Како је утврђено да се тужена без правног основа уселила у стан тужиље без сагласности и знања тужиље, то је тужена несавестан држалац туђе непокретности још од уселења у стан, то је иста у обавези да исплати накнаду за неосновано коришћење туђег стана.

Првостепени суд је на основу налаза и мишљења судског вештака који је свој налаз дао јасно и у складу са правилима струке, те је одговорио и на примедбе тужене стране на рочишту 19.10.2017. године, након чега није било других доказних предлога, обавезао тужену да тужиљи на име накнаде за неосновано коришћење стана исплати износ од 1.061.442,56 динара, те да је ова обавеза постојала без обзира на то што тужена није трећем лицу издавала предметни стан који је користила без правног основа, и на тај начин није стицала посебан прилив у виду закупнине, имаоцу стана дугује накнаду као тржишну цену коју би она сама морала да плати у спорном периоду

за закуп сличног стана, јер је такав издатак услед коришћења туђег стана изостао.

Потраживање није застарело за спорни период, а у смислу члана 40 став 1 Закона о основама својинско-правних односа, имајући у виду да је тужба поднета 16.09.2011. године, а тужена се у стан уселила почетком 2010. године, док је стан тужили предат у посед 20.02.2017. године.

Стога је правилно поступио првостепени суд када је донео повијану одлуку у ставу I изреке, те је жалба тужене одбијена као неоснована и одлука потврђена у смислу одредбе члана 390 ЗПП.

У погледу решења којим је одбијен предлог тужиле за доношење привремене мере, правилно је првостепени суд применио одредбу члана 449 Закона о извршењу и обезбеђењу налазећи да околности конкретног случаја не оправдавају одређивање привремене мере, односно да се нису стекли услови из овог члана, јер у конкретном случају тужила наводи да су редовни приходи тужене далеко мањи од њених доспелих обавеза, те да постоји опасност по потраживање тужиле, а да при том не доставља суду ниједан доказ на дате околности, а сама висина потраживања тужиле која је опредељена на износ од 9.411,43 евра у динарској противвредности, а која је знатно нижа од висине вредности непокретности која је предмет предлога за одређивање привремене мере, је таква да се не може рећи да би због привремене мере тужена могла претрпети незнатну штету, те је стога правилно првостепени суд утврдио чињенично стање и применио је материјално право.

Како жалба тужиле на став други изреке не садржи образложење, то није било навода за оцену од стране другостепеног суда у смислу члана 396 ЗПП.

Стога је и у овом делу потврђена одлука првостепеног суда у смислу одредбе члана 401 став 2 ЗПП.

Правилно је првостепени суд применио и одредбу члана 153 и 154 ЗПП, када је донео одлуку о трошковима парничног поступка, имајући у виду исход истог, правилном применом АТ и ТТ тарифе.

Обзиром на горе изнето, донета је одлука као у изреци.

**Председник већа-судија  
Зорица Ђаковић с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић