



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 3644/23  
4.10.2023. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Зорица Вуковић Вујовић, адвокат из Београда – Нови Београд, Јурија Гагарина 175/85, против тужених ББ и ВВ, обојице из ..., чији је заједнички пуномоћник Новица Лалић, адвокат из Београда, Рузвелтова 44-45, ради дуга, одлучујући о жалбама тужених изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 28829/20 од 7.12.2022. године, исправљене решењем истог суда П 28829/20 од 27.3.2023. године, у седници већа одржаној дана 4.10.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** решење садржано у првом ставу изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 28829/20 од 7.12.2022. године, исправљене решењем истог суда П 28829/20 од 27.3.2023. године.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 28829/20 од 7.12.2022. године, исправљена решењем истог суда П 28829/20 од 27.3.2023. године у другом ставу изреке, тако што се **ДЕЛИМИЧНО УСВАЈА** тужбени захтев, па се **ОБАВЕЗУЈУ** тужени ББ и ВВ, обојица из ... да као солидарни дужници тужилци АА из ... на име накнаде за коришћење стана број ..., десно на првом спрату зграде у Улици ...у ..., исплате износ од укупно 985.259,81 динара у року од 15 дана од пријема ове пресуде, док се у преосталом делу преко досуђеног за износ од још 4.688.267,05 динара као и у делу за тражену законску затезну каматом на сваки појединачно означени месечни износи почев од 5. дана у месецу за претходни месец, па до исплате, тужбени захтев **ОДБИЈА** као неоснован.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у четвртном ставу изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 28829/20 од 7.12.2022. године, исправљене решењем истог суда П 28829/20 од 27.3.2023. године, тако што се

**ОБАВЕЗУЈУ** тужени ББ и ВВ, обојица из ... да тужиљи АА из ... солидарно накнаде трошкове првостепеног поступка у износу од 271.425,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате, у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужиља да туженима на име трошкова другостепеног поступка исплати износ од 166.900,00 динара, у року од 15 дана од пријема ове пресуде.

### **Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 28829/20 од 7.12.2022. године, исправљеном решењем истог суда П 28829/20 од 27.3.2023. године, првим ставом изреке дозвољено је објективно преиначење тужбе из поднеска тужиље од 29.9.2022. године. Другим ставом изреке делимично је усвојен тужбени захтев, па су обавезани тужени да као солидарни дужници тужиљи на име накнаде за коришћење без правног основа стана број ... на првом спрату зграде у..., у Улици ... у периоду од септембра 2014. године до децембра 2019. године исплате појединачно означене месечне износе са законском затезном каматом на сваки појединачно означени месечни износи почев од 5. дана у месецу за претходни месец, па до исплате. Трећим ставом изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавежу тужени као солидарни дужници да тужиљи на име накнаде за коришћење означеног стана у периоду од јануара 2010. године до септембра (1-3) 2014. године исплате појединачно означене месечне износе са законском затезном каматом на сваки појединачно означени месечни износи почев од 5. дана у месецу за претходни месец, па до исплате. Четвртим ставом изреке обавезани су тужени да као солидарни дужници тужиљи на име трошкова парничног поступка исплате износ од 501.324,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Благовремено изјављеним жалбама лично и преко пуномоћника, тужени су првостепену пресуду побијали из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11...18/20), у првом, другом и четвртм ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка опредељено су тражили.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењима предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да су жалбе тужених делимично основане.

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

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, тужиља је према листу непокретности ... КО ... власник стана број ..., десно на првом спрату зграде у Улици ... у..., на катастарској парцели ..., са обимом удела од 1/1. Носилац станарског права на том стану је био сада покојни ГГ- отац тужених, који је са тужиљом дана 18.10.1973. године закључио уговор о коришћењу стана. У уговору је констатовано да носилац станарског права користи стан заједно са члановима породичног домаћинства -

супругом ДД и синовима ВВ и ББ (тужени), да је носилац станарског права обавезан да за коришћење стана плаћа месечну станарину почев од 1.1.1970. године унапред и то најкасније до 5. у месецу. ГГ преминуо је дана 12.8.2012. године, а после његове смрти у предметном стану су остали његова супруга ДД, као суносилац станарског права и тужени ББ и ВВ. ДД преминула је дана 3.9.2014. године, а после њене смрти предметни стан су наставили да користе тужени. Пресудом Првог основног суда у Београду П 6594/17 од 14.11.2018. године, правноснажном дана 10.10.2019. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим су тужени тражили да се утврди да као закупци на неодређено време имају право да станују у трособном стану број ... на првом спрату стамбене зграде у Улици ... у ..., постојеће на катастарској парцели број ..., уписаном у лист непокретности ... КО ..., површине 101 м<sup>2</sup> који се састоји од 4 собе, 1 кухиње, 1 купатила, 1 клозета, 1 предсобља, 1 ходника, 1 оставе, 1 терасе, заједничког подрума, заједничког тавана, заједничке перионице, заједничке сушионице и девојачке собе, што би тужила била дужна да призна и трпи. Према записнику о примопредаји од 23.1.2020. године, тужени су у присуству пуномоћника адвоката ... предали предметни стан у посед тужили, а непокретност је по пуномоћју тужиле примила адвокат ....

Према налазу вештака економско - финансијске струке Божидара Ждраљевића од 15.4.2018. године, укупан износ закупнине за период од 1.1.2010. године до 2.8.2012. године према Закону о становању на име дуга за сада пок. ГГ износи укупно 375.388,42 динара, док са уплатом од 128.000,00 динара на име станарине од стране ГГ укупан износ мање плаћене закупнине износи 247.388,42 динара. Укупан износ закупнине за период од 3.8.2012. године закључно са 3.9.2014. године дуг за неплаћену закупнину за сада пок. ДД износи 364.471,49 динара, а са уплатом од 309.000,00 динара укупан износ мање плаћене закупнине износи 55.471,49 динара, све у појединачно означеним месечним износима са датумом доспелости 5. дана у месецу за текући месец.

Према налазу вештака економско - финансијске струке Душанке Томашевић од 12.11.2021. године, укупно обрачуната закупнина за период од 15.6.2015. године закључно са 31.12.2019. године према Закону о становању до 31.12.2016. године, а након тога према Закону о становању и одржавању зграда закључно са 31.12.2019. године износи 791.263,75 динара, у појединачно означеним месечним износима са датумом доспелости 5. дана у месецу за текући месец. Вештак је применила обрачун висине закупнине закључно са 31.12.2018. године према формули закупнина = 101 м<sup>2</sup> x број бодова стана 700 x коефицијент, а од 1.1.2019. године применила је важећу формулу за обрачун закупнине - закупнина = коефицијент 0,00242 x пореска основица за 2019. годину. Тужила је одбила да прими уплате од стране туженог ББ у укупном износу од 660.000,00 динара, извршене у периоду од 15.6.2015. године до 15.3.2018. године. По другој варијанти, тржишна вредност закупа у периоду од 3.9.2014. године до 31.12.2019. године по просечном средњем курсу еура износи 5.536.721,26 динара уз примену тржишне цене закупа по м<sup>2</sup> која износи 7,13 еура по м<sup>2</sup>, у појединачно означеним месечним износима са датумом доспелости 5. дана у месецу за текући месец. Према изјашњењу вештака на примедбе тужиле и тужених, дата је просечна тржишна цена закупа на наведеној локацији на дан вештачења. Вештак је имала у виду да је стан у далеко лошијем стању од оглашених на основу којих се радило вештачење и извршено је умерено умањење цене закупа, уз приложени обрачун по утврђеној цени на дан вештачења, па утврђена тржишна вредност закупа у периоду од 3.9.2014. године до 31.12.2019. године по просечном месечном средњем курсу еура износи 5.673.526,86

динара. Није узета у обзир висина закупнине за "луке" станове на истој локацији, као ни најнижа цена, већ је тражена просечна цена за станове у овој површини на предметној локацији који су у том моменту били оглашени за издавање, а према подацима и параметрима из списка предмета о површини и локацији стана.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и стања у списима, првостепени суд је у складу са чланом 199 Закона о парничном поступку прво разматрајући објективно преиначење тужбе учињено поднеском тужиље од 29.9.2022. године, оценио да су испуњени услови пошто је исто целисходно ради коначног решења односа између парничних странака, а поступак по преиначеној тужби неће продужити трајање парнице, те је дозволио преиначење тужбе. Након тога, првостепени суд је у складу са чланом 361 став 2 и чланом 375 Закона о облигационим односима оценио да је делимично основан приговор застарелости потраживања за исплату неплаћене закупнине од стране сада пок. ГГ и ДД - родитеља тужених за период од јануара 2010. године до августа 2014. године, с обзиром да је тужба у овој парници поднета дана 15.6.2018. године, те да је од доспелости закупнине за наведени период до дана подношења тужбе протекло застарни рок од три године, те је у том делу одбио као неоснован тужбени захтев.

Првостепени суд је оценио да потраживање тужиље за период од септембра 2014. године до децембра 2019. године није застарело и да се у конкретном случају у складу са чланом 219 и чланом 371 Закона о облигационим односима примењује општи рок застарелости од 10 година, јер су тужени у том периоду без правног основа користили предметни стан као туђу ствар, због чега тужиљи дугују накнаду за коришћење истог, те тужиља – власник стана има право да јој тужени накнаде корист коју су имали од употребе предметног стана, а у висини тржишне вредности закупа утврђеној на основу налаза вештака економско - финансијске струке, па је обавезао тужене као солидарне дужнике да тужиљи исплате појединачно означене месечне износе са законском затезном каматом сходно члану 277 и 324 став 1 Закона о облигационим односима од доспећа сваког појединачног месечног износа 5. дана у месецу за текући месец, па до исплате.

Према оцени Апелационог суда правилно је првостепени суд у складу са чланом 199 Закона о парничном поступку донео побијано решење садржано у првом ставу изреке првостепене пресуде, којим је дозволио објективно преиначење тужбе из поднеска тужиље од 29.9.2022. године.

Неосновано је жалбено указивање тужених на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 у вези са чланом 199 и чланом 200 Закона о парничном поступку - да нису образложени разлози због којих је дозвољено објективно преиначење тужбе.

Одредбом члана 199 став 1 Закона о парничном поступку прописано је да тужилац може до закључења главне расправе преиначити тужбу. Ставом 2 истог члана прописано је да је после достављања тужбе туженом, за преиначење тужбе потребан пристанак туженог, а суд ће дозволити преиначење и када се тужени томе противи, ако сматра да би то било целисходно за коначно решење односа међу странкама и ако оцени да поступак по преиначеној тужби неће знатно продужи трајање парнице.

Одредбом члана 200 став 1 Закона о парничном поступку прописано је да је преиначење тужбе промена истоветности захтева, повећање постојећег или истицање другог захтева уз постојећи. Ако тужилац преиначује тужбу тако што услед околности које су настале после подношења тужбе, захтева из истог чињеничног основа други предмет или новчани износ, тужени се таквом преиначењу не може противити (став 2).

Према стању у списима, тужилца је поднеском од 29.9.2022. године, објективно преиначила тужбу повећањем захтева у складу са налазом вештака, па је правилно првостепени суд закључио да преиначење тужбе произлази из истог чињеничног стања и да поступак по преиначеној тужби неће знатно продужити трајање парнице и правилном применом члана 199 став 2 у вези са чланом 200 Закона о парничном поступку оценио разлоге целисходности када је дозволио објективно преиначење тужбе, а тужени се таквом преиначењу тужбе не могу противити.

Међутим, одлука првостепеног суда у другом ставу изреке побијане пресуде којом су обавезани тужени као солидарни дужници да тужилци на име накнаде за коришћење туђе ствари – предметног стана без правног основа у периоду од септембра 2014. године закључно са децембром 2019. године исплате појединачно означене месечне износе у висини тржишне вредности закупнине утврђене на дан вештачења са законском затезном каматом од доспелости сваког појединачног месечног износа до исплате не може се прихватити као правилна, будући да је заснована на погрешном закључку првостепеног суда да су тужени у наведеном периоду предметни стан користили без правног основа, те да би тужилци требало да исплате тржишну вредност закупа за предметни стан утврђену према ценама на дан вештачења са законском затезном каматом од доспећа сваког појединачног месечног износа до исплате. Осим тога, првостепени суд је због погрешне примене материјалног права погрешно оценио истакнути приговор застарелости потраживања.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилца је од стране тужених онемогућена у коришћењу своје непокретности и на правно релевантан начин манифестовала је вољу за предају исте, а своје прво је остварила дана 23.1.2020. године, према записнику о примопредаји, након правноснажности пресуде којом је одбијен као неоснован тужбени захтев за утврђење права закупа тужених на предметном стану. Првостепени суд је закључио да су тужени у спорном периоду предметни стан користили без правног основа, те је за обрачун дуговане накнаде на име коришћења стана без правног основа применио методологију обрачуна према тржишним ценама закупа предметног стана у време ваштачења, са образложењем да су тужени уштедели средства која би иначе утрошили за плаћање закупнине за сличан стан на приближно истој локацији, јер су имали корист од употребе тужилине ствари, у виду закупнине који би били дужни да истој плаћају по редовном току ствари да су предметну непокретност узели у закуп, због чега су у обавези да тужилци исплате накнаду за коришћење утврђену вештачењем у висини просечне тржишне закупнине. Према налазу вештака економско - финансијске струке Душанке Томашевић од 12.11.2021. године, утврђена је, по првој варијанти, висина цене закупа предметног стана по Закону о становању и Закону о становању и одржавању стамбених зграда, а по другој варијанти, коју је прихватио првостепени суд, закупнина је обрачуната према тржишној цени закупа уз умерено умањење, имајући у виду да је предметни стан у лошијем стању од оглашених станова.

По оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд закључио да тужиља има право на накнаду за коришћење предметног стана од стране тужених све до исељења и предаје истог у државину тужиљи. Међутим, правни основ тужених за коришћење предметног стана престао је да постоји даном правноснажности пресуде Првог основног суда у Београду П 6594/17 од 14.11.2018. године (правноснажна дана 10.10.2019. године), донетом у поступку по њиховој тужби ради утврђења да имају право закупа на неодређено време на предметном стану пошто су стан користили као преостали чланови породичног домаћинства претходних закупаца, па се у конкретном случају период вођења спора туженима не може приписати као период несавесног коришћења предметног стана. Тужени су се оправдано могли сматрати корисницима предметног стана као преостали чланови породичног домаћинства својих родитеља – претходних сузакупаца предметног стана и уредно су, препорученом поштом, слали тужиљи закупнину за тај период, коју је она одбијала да прими. Тужени су користили предметну непокретност као чланови породичног домаћинства својих родитеља – претходних сузакупаца, што према правноснажној пресуди Првог основног суда у Београду П 6594/17 од 14.11.2018. године није прихваћено као пуноважан правни основ за стицање права закупа на предметној непокретности, због чега тужиљи дугују накнаду за коришћење предметног стана у висини закупнине коју би по претходно закљученом уговору о закупу њиховог правног претходника били дужни да плате. Током трајања поступка у коме је разрешено питање правног основа тужених за коришћење предметног стана, тужиља не би могла очекивати да издавањем стана који су користили тужени оствари корист у висини закупнине према тржишним ценама, већ би остварила управо износ накнаде утврђен према Закону о становању (“Службени гласник РС”, бр. 50/92...99/11) и Закону о одржавању стамбених зграда (“Службени гласник РС” бр. 104/16...9/22), па је погрешан закључак првостепеног суда у погледу утврђене висине користи, која се заснива на тржишној закупнини. Период неоснованог коришћења предметног стана од стране тужених могао би се рачунати једино од дана правноснажности пресуде Првог основног суда у Београду П 6594/17 од 14.11.2018. године (правноснажна дана 10.10.2019. године), па до исељења тужених и предаје непокретности тужиљи – дана 23.1.2020.године.

Следом изнетог, првосетпени суд је погрешно оценио приговор застарелости потраживања.

Чланом 375 Закона о облигационим односима прописано је да потраживања закупнине, било да је одређено да се плаћа повремено, било у једном укупном износу, застарела за три године, па како је тужиља у овом спору поднела тужбу дана 15.6.2018. године, застарела су сва потраживања закупнине доспела пре 15.6.2015. године. Како према налазу вештака економско финансијске струке Душанке Томашевић од 12.11.2021. године, укупно обрачуната закупнина за период од 15.6.2015. године закључно са 31.12.2019. године према Закону о становању до 31.12.2016. године, а након тога према Закону о становању и одржавању зграда закључно са 10.10.2019. године износи 754.221,11 динара, док тржишна закупнина за период од 10.10.2019.године до 31.12.2019. године износи 231.038,70 динара, тужени су обавезани са тужиљи солидарно исплате износ од укупно 985.259,81 динара, а одбијен је као неоснован тужбени захтев за износ од 4.688.267,05 динара.

Чланом 325 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да поверилац долази у доцњу ако без основаног разлога одбије да прими испуњење или га својим понашањем спречи.

Чланом 326 став 2 Закона о облигационим односима прописано је да од дана поверилачке доцње престаје тећи камата.

Према стању у списима, током првостепеног поступка, уз одговор на тужбу од 24.8.2016. године, тужени су доставили доказе о послатим уплатама закупнине тужиљи у висини према потврди ЈП “Градско стамбено”, а тужиља се изјаснила да је одбијала да исте прими, јер је покренула парницу за иселење тужених из предметног стана, па како је тужиља без основаног разлога одбијала да прими испуњење обавезе од стране тужених, иста је пала у доцњу, због чега истој на досуђене износе закупнине не припада тражена законска затезна камата.

Са изложеног, Апелациони суд у Београду је применом члана 394 тачка 4 у вези са чланом 387 став 1 тачка 5 Закона о парничном поступку одлучио као у другом ставу изреке ове пресуде.

Преиначењем одлуке о главној ствари, сходно члану 165 став 2 у вези са чланом 401 тачка 3, чланом 153, чланом 154, чланом 162 и чланом 163 став 1 и 2 Закона о парничном поступку преиначена је и одлука о трошковима првостепеног поступка садржана у четвртом ставу изреке побиијане пресуде, тако што су обавезани тужени да солидарно тужиљи на име трошкова за заступање од стране пуномоћника из реда адвоката накнаде трошкове поступка сразмерно њеном успеху у спору и то за састав тужбе и 6 образложених поднеска (од 16.10.2018. године, 18.2.2020. године, 29.12.2020. године, 21.5.2021. година, 14.1.2020. године и 29.9.2022. године) у износу од по 11.250,00 динара, за заступање на 5 одржаних рочишта (дана 21.11.2018. године, 14.4.2021. године, 21.6.2021. године, 24.5.202. године и 7.12.2022. године) у износу од по 12.750,00 динара, за приступ на пет неодржаних рочишта (дана 1.12.2020. године, 9.2.2021. године, 2.12.2021. године, 1.2.2022. године и 4.4.2022. године) у износу од по 7.125,00 динара, за трошкове вештачења у износу од 15.000,00 динара, таксе на тужбу и одлуку у износу од по 39.150,00 динара, укупно 271.425,00 динара према Адвокатској тарифи и Таксеној тарифи важећим на дан пресуђења, а са законском затезном каматом на трошкове парничног поступка у складу са члановима 324 и 237 Закона о облигационим односима од извршности до исплате. Тужиљи нису признати трошкови на име достављених вештачења у износу од 40.000,00 динара, јер није достављен доказ о плаћању истих.

Како су тужени делимично успели са жалбом, сагласно члану 165 став 2 у вези са чланом 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку тужиља је обавезана да туженима накнади трошкове другостепеног поступка за састав жалбе од стране пуномоћника адвоката у износу од 22.500,00 динара и на име таксе на жалбу и другостепену одлуку у износу од по 72.200,00 динара, укупно 166.900,00 динара, одмерено у складу са важећом Адвокатском тарифом и Таксеном тарифом, те је донета одлука садржана у четвртом ставу изреке.

**Председник већа-судија**

Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић