



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 3968/22**  
**2.11.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ** у већу састављеном од судија Радмиле Радић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Светлане Павић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марко Мрвић, адвокат из Београда, ул.Гундулићев венац бр.14, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Јелена Рашовић, адвокат из Београда, Булевар војводе Мишића бр.23, ради накнаде штете, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог изјављеним против пресуде Другог основног суда у Београду П 4754/16 од 25.2.2022. године, у седници већа одржаној дана 2.11.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 4754/16 од 25.2.2022. године у ставу првом, шестом, седмом, осмом, деветом и тринаестом изреке.

**УКИДА СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 4754/16 од 25.2.2022. године у ставу другом, трећем, четвртном, десетом, једанаестом, дванаестом, четрнаестом и петнаестом изреке и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке дозвољено је преиначење тужбе учињено поднеском од 27.03.2019. године. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име закупнине за период од маја 2013. године, закључно са јуном 2014. године, плати износ од 2.100 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом, почев од доспелости сваког појединачног потраживања, па до исплате. Ставом трећим изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 4.200 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом, почев од дана доспелости сваког појединачног потраживања, па до исплате на име накнаде штете због неовлашћеног коришћења стана број ... у ул....., за

период од јула 2014. године до октобра 2016. године. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 3.600 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом, почев од доспелости сваког појединачног потраживања, па до исплате на име накнаде штете због неовлашћеног коришћења стана број ... у ул...., за период од новембра 2016. године, закључно са октобром 2018. године. Ставом петим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се обавезе тужени да му на име накнаде штете због неовлашћеног коришћења непокретности за месеце новембар и децембар 2018. године, исплати износ од по 150 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, са законском затезном каматом, почев од дана доспелости сваког појединачног потраживања, па до исплате, као неоснован. Ставом шестим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по уговору о закупу исплати износ од 87.534,00 динара са законском затезном каматом, почев од 11.01.2014. године, према опредељеном захтеву. Ставом седмим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по Уговору о закупу исплати износ од 73.508,37 динара са законском затезном каматом, почев од 20.05.2014. године, према опредељеном захтеву. Ставом осмим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по Уговору о закупу исплати износ од 104.500,00 динара са законском затезном каматом, почев од 20.05.2014. године, према опредељеном захтеву. Ставом деветим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да му на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по Уговору о закупу исплати износ од 84.127,00 динара са појединачно означеним месечним износима, све са законском затезном каматом од доспелости, па до исплате, све ближе наведено у овом ставу. Ставом десетим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражено да се обавезе тужени да му на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по Уговору о закупу за период од априла 2015. године, закључно са октобром 2016. године, исплати износ од 101.451,00 динара, а све са законском затезном каматом, почев од доспелости сваког појединачног потраживања, па до исплате, као неоснован. Ставом једанаестим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу у којем је тражено да се обавезе тужени да му на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по Уговору о закупу за период од новембра 2016. године до децембра 2018. године исплати износ од 144.031,00 динара, све са законском затезном каматом, почев од доспелости сваког појединачног потраживања, па до исплате, као неоснован. Ставом дванаестим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде штете због извођења грађевинских радова – ради враћања непокретности у ул...., стан бр...у првобитно стање, исплати износ од 10.838 евра у динарској противвредности према средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате са законском затезном каматом од дана пресуђења, па до исплате. Ставом тринаестим изреке одбијен је приговор компензације, као неоснован. Ставом четрнаестим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се обавезе тужени да му на име накнаде штете због неисплаћених комуналних услуга по основу дуга, проистеклог из извршног поступка, исплати износ од 868.081,78 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења, па до исплате, као неоснован. Ставом петнаестим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 237.802,00 динара.

Против наведене пресуде парничне странке су благовремено изјавиле жалбу, из

свих законских разлога, прописаним одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку и то тужилац побијајући је у делу става другог, трећег и четвртог изреке у погледу каматног доспећа и у ставу десет, једанаест, четрнаест и петнаест изреке, а тужени побијајући је у ставу првом, другом, трећем, четвртном, шестом, седмом, осмом, деветом, дванаестом, тринаестом и петнаестом изреке. Тужилац је трошкове другостепеног поступка опредељено тражио, а тужени трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужилац је благовремено дао одговор на жалбу туженог. Трошкове овог одговора није тражио.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијајном делу у смислу члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца основана, а жалба туженог делимично основана.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужилац, као закуподавац и тужени, као закупац, закључили су усмени Уговор о закупу за стан број ... у ул.... у ..., а што су потврдили писаном изјавом од 11.02.2009. године. Овим уговором, овде тужени се обавезао да ће измирити све до тада доспеле обавезе плаћања комуналних услуга, као и да ће крајем 2009. године тужени понудити тужиоцу одговарајући стан у замену за изнајмљени стан. Уговорен је месечни износ закупнине у износу од 150 евра, као и да тужени сноси трошкове за утрошену електричну енергију, све комуналне услуге, грејање и телефон. Од маја 2013. године тужени је престао са плаћањем закупнине тужиоцу, а за предметну непокретност није плаћао ни рачуне за комуналне услуге, због чега је ЈКП “Инфостан” покренуо већи број извршних поступака против тужиоца, као власника предметног стана, те је исти са овим предузећем закључио поравнање за исплату износа од 320.438,30 динара, 31.10.2019. године. Такође је тужилац по решењима јавног извршитеља за раније утужено потраживање инфостана, уплатио дуг који је био уговорна обавеза туженог, у износима од 87.534,00 динара, 73.508,37 динара и 84.127,00 динара. Осим тога, тужилац је на име дуга за неплаћене и испоручене услуге “Електродистрибуције”, по основу тужби за неплаћену испоручену електричну енергију за предметну непокретност, уплатио износ од 104.500,00 динара.

Правноснажном пресудом Другог основног суда у Београду П 3411/16 од 23.01.2017. године наложено је туженом исељење из предметне непокретности, с обзиром да је тужилац истом дана 02.06.2014. године због неплаћања закупнине отказао Уговор о закупу, тужени се није добровољно иселио из предметне непокретности, те је принудно исељен дана 16.11.2018. године. Тужилац и тужени су водили разговоре везано да тужени постане власник предметне непокретности и то тако што би исти понудио тужиоцу, овде закуподавцу, одговарајући стан у замену за изнајмљени стан, али договор о истом није постигнут.

Из налаза судског вештака грађевинске струке Божицара Карличића од 25.12.2018. године првостепени суд је утврдио да стан број ... у приземљу и подрумском простору испод стана, који се налази у ... у ул...., је пројектована гарсоњера површине 31,40 м<sup>2</sup> са улазом из заједничког степенишног простора и састоји се од комбиноване собе од 20,70 м<sup>2</sup>, кухињске нише од 3,53 м<sup>2</sup> и купатила од 3,36 м<sup>2</sup>, као и подрум од

31,33 м<sup>2</sup>, те вредност потребних радова да би се сви елементи стана вратили у првобитно – пројектовано стање, утврђена је у складу са грађевинским нормама и прописима на дан израде налаза износи 10.838 евра. Тужени је извршио радове на адаптацији предметног стана и подрумске просторије испод стана, по налажењу првостепеног суда, без сагласности тужиоца.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом материјалног права и то члана 9, 154 и 210 Закона о облигационим односима, члана 7, 228 и 231 Закона о парничном поступку нашао да су тужилац и тужени закључили усмени уговор о закупу, по коме је тужени имао обавезу плаћања закупнине у износу од 150 евра месечно за предметни стан, као и све комуналне трошкове, трошкове телефона и утрошка електричне енергије, а које обавезе је тужени нередовно извршавао или их уопште није извршавао, те су против тужиоца вођени извршни поступци, па је рачуне за комуналне услуге и утрошену електричну енергију он сносио, чиме је претрпео штету по овом основу у износима опредељеним ближе у изреци пресуде. Такође је првостепени суд закључио да је тужени у обавези да тужиоцу на име накнаде штете због извођења грађевинских радова-враћања предметне непокретности у првобитно стање, исплати износ од 10.838 евра у динарској противвредности по налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке. Првостепени суд је нашао да је истакнути приговор компензације неоснован, те је исти одбио.

По налажењу овог суда, правилно је првостепени суд применом члана 199 ЗПП дозволио преиначење тужбе учињено поднеском од 27.03.2019. године, имајући у виду да се тужени упустио у расправљање о главној ствари, након преиначења, те је потврђена побијана пресуда у ставу првом изреке.

Апелациони суд налази да је правилна и одлука првостепеног суда садржана у ставу шестом, седмом, осмом и деветом изреке, донета правилном применом материјалног права на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, које се жалбеним наводима туженог не доводи у сумњу, јер је тужени у обавези да тужиоцу накнади штету у досуђеним износима од 87.534,00 динара, 73.508,37 динара и 84.127,00 динара на име дуговања за неплаћене комуналне услуге и износ од 104.500,00 динара на име утрошене електричне енергије за време док је тужени боравио у предметном стану, све са припадајућом законском затезном каматом у смислу члана 277 ЗОО.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности овог дела тужбеног захтева, првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима које је правилно оценио применом одредбе члана 8 Закона о парничном поступку, на тако утврђено чињенично стање правилно је применио и материјално право. Разлоге које за свој чињенично правни закључак дао првостепени суд у свему као правилне и аргументоване прихвата и овај суд, као другостепени, те одлуку посебно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 Закона о парничном поступку.

И по оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд одлучио када је одбио компензациони приговор истакнут од стране туженог за износ од 30.000 евра на име улагања у предметни стан, имајући у виду да је на туженом у смислу члана 231

ЗПП, био терет доказивања, а исти није доказао да је за ову адаптацију имао сагласност тужиоца, као закуподавца, нити је суду предложио, нити приложио ниједан доказ на околности висине улагања.

Наиме, компензациони приговор је материјално-правни приговор, којим се истиче да је услед материјално-правне компензације потраживање тужиоца престало пре подношења тужбе (члан 336 и 337 ЗОО), односно овим приговором се истиче да су оба потраживања престала.

Без утицаја је жалбено указивање туженог да је првостепени суд отклонио извођење доказа саслушањем туженог, имајући у виду да је тужени више пута уредно позиван на рочишта у својству парничне странке, али истим није приступио.

Како приликом доношења првостепене пресуде у ставу првом, шестом, седмом, осмом, деветом и тринаестом изреке није учињена ниједна од битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужени неосновано у овом делу указује, то је из изложених разлога, првостепена пресуда у ставу првом, шестом, седмом, осмом, деветом и тринаестом изреке потврђена применом члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП.

Међутим, правилност побијане пресуде у преосталом ожалбеном делу (у ставовима другом, трећем, четвртом, десетом, једанаестом, дванаестом и четрнаестом изреке се за сада не може испитати, јер недостају јасни и потпуни разлози о битним чињеницама од значаја за пресуђење, чиме је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју парничне странке основано указују у жалбама.

Наиме, преиначеним тужбеним захтевом из поднеска од 27.03.2019. године, тужилац је на име неплаћене закупнине, од туженог тражио тачно означене појединачне месечне износе са каматом доспећа од сваког овако појединачно опредељеног месеца, а првостепени суд у ставу другом, трећем и четвртом изреке је сам сабрао појединачне месечне износе, збирно их исказујући и на такав износ досудио законску затезну камату, почев од доспелости сваког појединачног потраживања, иако је тужилац прецизно определио појединачне месечне износе које потражује са јасно опредељеним датумима доспелости.

С тим у вези, Апелациони суд је најпре ценио дозвољеност жалбе тужиоца, изјављене у делу става другог, трећег и четвртог изреке у погледу каматног доспећа, а с обзиром да је првостепени суд у овом делу усвојио тужбени захтев тужиоца, па је нашао да тужилац има правни интерес да исто побија, а с разлога што првостепени суд није одлучио о тужбеном захтеву како је тражено преиначеним захтевом, већ га је првостепени суд сам преформулисао, сабрао месечне износе и збирно их досудио, а онда, на такав збирни износ, досудио камату “почев од доспелости сваког појединачног потраживања” (а појединачне, месечне износе није исказао, иако их је тужилац јасно и прецизно определио), а што све чини тужбени захтев неизвршивим, а жалбу тужиоца дозвољеном у овом делу.

Осим тога, првостепени суд ставом десетим и једанаестим побијане пресуде, одбија тужбени захтев тужиоца, којим је тражено да му тужени на име накнаде штете због неплаћених комуналних услуга по Уговору о закупу за период од априла 2015. године, закључно са октобром 2016. године, исплати износ од 101.451,00 динара и за период од новембра 2016. године до децембра 2018. године исплати износ од 144.031,00 динара, са законском затезном каматом, почев од доспелости сваког појединачног потраживања, без означања каматног доспећа (иако је тужилац јасно определио наведене датуме доспелости), а с разлога што тужилац није доставио доказе да је предметне рачуне према ЈКП “Инфостан” и измирио.

Међутим, основано се жалбом тужиоца у овом делу истиче да је услед дугорочног неплаћања дуговања за ЈКП “Инфостан” од стране туженог, а за предметни стан власништво тужиоца, исти постигао договор са ЈКП “Инфостан” да се месечна дуговања измирују путем трајног налога, који је тужилац дао банци за наведена плаћања, те је за спорни период од априла 2015. до октобра 2016. године, односно новембра 2016. до децембра 2018. године, вршена путем трајног налога са текућег рачуна тужиоца код банке, који докази су суду достављени, а првостепени суд пропустио да их оцени.

Такође, првостепени суд ставом четрнаестим изреке побијане пресуде одбија тужбени захтев тужиоца да му тужени на име неисплаћених комуналних услуга по основу дуга проистеклог из извршног поступка исплати износ од 868.081,78 динара, иако је тужилац након преиначења тужбе, учињено поднеском од 27.03.2019. године, на рочишту од 19.04.2021. године прецизирао преиначени тужбени захтев, тако што је исти, уместо раније траженог износа од 868.081,78 динара, тражио исплату износа од 326.438,30 динара, и тиме смањио свој тужбени захтев, а све у складу са уговором о признању дуга и отплати дуга на рате од 31.10.2019. године, закљученим са ЈКП “Инфостан” на износ од 326.438,30 динара, и који износ је тужилац платио дана 18.11.2019. године, које доказе је суду приложио и исти се налазе “у шкарт списима”.

Међутим, правилност одлуке из става дванаестог изреке се за сада не може испитати. Наиме, тужени је током поступка истицао да је између парничних странака постојао договор да предметни стан који је исти користио у својству закупца, исти и купи, односно да му исти припадне у својину, тако што ће понудити закуподавцу одговарајући стан у замену за изнајмљени стан, а што произилази и из изјаве потписане од стране тужиоца и туженог 11.02.2009. године, те да је тужени уз сагласност тужиоца започео реновирање и адаптацију предметног стана, а што доводи у питање основаност тужбеног захтева тужиоца из става дванаестог изреке побијане пресуде, којом је обавезан тужени да на име извођења грађевинских радова исплати тужиоцу износ од 10.838 евра, по налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке, који налаз и мишљење је тужилац доставио током поступка, а тужени исти оспорио. Осим тога, из налаза произилази да је исти сачињен према пројектној документацији за предметни стан, а коју документацију је на увид истом, доставио тужилац и према казивању самог тужиоца, те увиђајем на лицу места судског вештака, а да при том током поступка није утврђено у каквом стању се стан налазио у време када је закључен усмени уговор о закупу када је тужени отпочео да га користи у својству закупца, на које околности је тужени предлагао саслушање туженог у својству парничне странке и сведока, који

предлог је првостепени суд одбио.

Из наведених разлога, првостепена пресуда је морала бити укинута у ставу другом, трећем и четвртом изреке и по жалби тужиоца и по жалби туженог у смислу члана 393 став 3 ЗПП, као и у ставу десетом, једанаестом, дванаестом, четрнаестом и петнаестом изреке, па је на основу члана 391 став 1 и 392 став 2 ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

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

У поновном поступку, првостепени суд ће отклонити битну повреду одредаба парничног поступка на коју је овим решењем указано, одлучити о преиначеном тужбеном захтеву тужиоца како је јасно опредељено поднеском од 27.03.2019. године, па ће поштујући забрану из члана 398 став 3 ЗПП, расправити сва спорна питања на која је указано, на тај начин што ће поново саслушати тужиоца, и одредити саслушање туженог у својству парничних странака и извести доказ њиховим суочењем на спорне околности, по потреби извести доказ саслушањем предложених сведока ВВ и ББ, те правилно оценити њихове исказе у смислу одредбе члана 8 ЗПП, те имајући у виду и друге расположиве доказе у списима предмета, утврдити све чињенице од којих зависи правилна одлука о тужбеном захтеву тужиоца. Након што поступи на наведени начин, првостепени суд ће донети нову одлуку за коју ће дати јасне, потпуне и правилне разлоге, како би се њена правилност и законитост могла испитати.

**Председник већа-судија  
Радмила Радић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић