



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4007/24
30.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Маје Чогурић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужиоца АА, ..., чији је пуномоћник Ђорђе Поледица, адвокат из Београда, Милоја Закића I, прилаз бр.1, против тужене ББ, из ..., чији је пуномоћник Радован Шишовић, адвокат из Београда, Цона Кенедија 24/11, ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 1113/19 од 5.4.2024. године, у седници већа одржаној дана 30.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 1113/19 од 5.4.2024. године у делу става другог изреке којим је одбијен тужбени захтев тужиоца да му тужена на име стицања без основа за период од августа 2013. године закључно са јуном 2016. године исплати месечне износе наведене у овом ставу изреке, са законском затезном каматом од 1. у месецу за претходни месец, до исплате.

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 1113/19 од 5.4.2024. године у преосталом делу става другог изреке којим је одбијен тужбени захтев тужиоца да му тужена на име накнаде штете исплати износ од 420.331,00 динара са законском затезном каматом почев од 15.6.2017. године до исплате, и у ставу трећем изреке и предмет у тим деловима **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе из поднеска тужиоца од 23.10.2023. године. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе тужену да му на име стицања без основа исплати за период од августа 2013. године закључно са јуном 2016.

године, месечне девизне износе наведене у овом ставу изреке, по средњем курсу НБС на дан плаћања, са законском затезном каматом од 1. у месецу за претходни месец до исплате и на име обичне штете због оштећења и неодржавања стана, износ од 420.331,00 динара са законском затезном каматом почев од 15.6.2017. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој надокнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 215.750,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући је у ставовима другом и трећем изреке, како то произлази из садржине жалбе, из свих разлога прописаних чланом 373. став 1. ЗПП. Жалбене разлоге је образложио и жалбени предлог изнео. Трошкове другостепеног поступка опредељено је тражио.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца делимично основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су бивши супружници који према пресуди Другог општинског суда у Београду П 7374/2007 године од 13.3.2008. године заједнички и споразумно врше сва права и дужности из садржине родитељског права у односу на своју малолетну децу, ВВ, рођену 3.3.2002. године и ГГ, рођену 31.1.2005. године, при чему је одлучено да ће деца живети са мајком, а отац доприносити њиховом издржавању. Непосредно пре доношења наведене пресуде, парничне странке су закључиле Уговор о коришћењу стана, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр.4004/2018 од 10.3.2008. године, којим је тужилац као станодавац и ванкњижни власник стана бр.3 у згради бр..., у улици ... у ..., дао на коришћење наведени стан туженој као станопримцу, у виђеном стању, на период од 15 година од дана овере, без накнаде. Уговорне стране су се сагласиле да ће тужена користити наведени стан заједно и искључиво са заједничком малолетном децом, те да исти не може дати у закуп или на коришћење трећим лицима, да ће тужена за све време становања у предметном стану сносити о свом трошку сва техничка и инвестициона одржавања стана и плаћати сва периодична комунална давања (члан 2.), као и да уколико уговорне стране у парничном поступку П 7374/07 пред Другим општинским судом у Београду не постигну споразумни развод брака, овај уговор ће аутоматски престати да важи, а уколико за време његовог важења тужена на било који други начин реши стамбено питање, уговор аутоматски престаје да важи и дужна је напустити исти (члан 3.). Тужилца се у октобру 2007. године уселила у наведени стан заједно са децом, који је био потпуно нов са уведеном монофазном струјом, а у децембру када је она промењена, почели су да се појављују различити проблеми у стану о којима је обавештавала тужиоца, који није реаговао. Наиме, вода је избијала из плочица, на зидовима и око утикача се константно појављивала буђ, котао за грејање се квариио, а зидови су били меки, па је приликом додира остајало удубљење на њима. Паркет је био стално топао, а од мајстора је добила објашњење да очигледно постоје неке подземне воде које негде избијају. Стан је одржавала сходно својим могућностима, хемикалијама је прскала зидове како би скидала буђ која је константно избијала, потом их крчила,

урадила унутрашњу изолацију и променила катао за грејање. Малу собу нису користиле јер се влага појављивала и око утикача. Тужилац је у стан у почетку долазио једанпут или два пута месечно, а касније на неколико месеци, да би потом престао да долази. Сваки пут када је долазио тужена би му указивала на недостатке у стану, а касније би га звала телефоном. О проблемима је обавештавала и инвеститора, али без успеха. Тужила је на основу уговора о купопродаји, овереног пред Првим основним судом у Београду Ов I бр.109242/2013 од 12.6.2016. године постала власник стана бр.4, по структури једнособан, корисне површине 28 м², у ..., на адреси ..., али како јој тужилац није дао сагласност да може да се пресели са децом, морала је да остане у тужиоцевом стану до априла 2016. године. Од тужиоца је константно и у континуитету тражила сагласност да изврши промену адресе пребивалишта њихове деце и промену њихове школе. Након његове усмене, писану сагласност је добила тек 16.12.2016. године. Пре напуштања стана, зидове је обрисала хемикалијама. Оспорила је да су плочице у купатилу биле разбијене, а рамови на радијатору искривљени. Чињенице о проблемима у стану и одржавању стана утврђене су из исказа тужене, сведока ДД, Ђерке парничних странака и сведока ЂЂ, комшинице тужене која је потврдила и да је зграда од почетка имала проблем са кондензацијом јер је и лично у свом стану имала проблем са струјом и водом одмах по усељењу па је почела да избија влага, као и да је код ње експлодирао катао као и код тужене, а делом и из исказа тужиоца.

Након изласка тужене из стана, тужилац је кључеве преузео од комшинице, а у њеном и присуству ЕЕ ушао је у стан 29.6.2016. године, након чега је сачинио записник о затеченом стању које је затим констатовао и фотографијама. Потврдио је да га је тужена обавештавала о појави влаге, те јој је сугерисао и упозоравао је да се ради о кондензацији као последици непроветравања стана приликом кувања. Обавестила га је и о квару котла за грејање, али сматрао је да може сама да позове мајстора који је одржавао грејање. Био је обавештен и о изолацији коју је тужена урадила. Када су закључили уговор под инвестиционим одржавањем је подразумевао хигијенско кречење, поправку бојлера, замене штекера и кваке на вратима, све оно што је потребно како би се у стану нормално живело. Након што је тужена напустила стан, морао је да га комплетно реновира. Сведока ЖЖ тужилац је ангажовао да изведе радове, који је потврдио да је по рачуну за адаптацију урадио демонтажу паркета ради постављања плочица, делимичну замену оштећених плочица, глетовање, замену табле са осигурачима, замену браве и цилиндра на вратима, постављање термоизолације на зидовима са завршном обрадом, о чему је тужиоцу испоставио рачун бр. 9/17 15.6.2017. године, а за адаптацију купатила која је била планирана, дао је понуду бр. 19/17 истог датума.

Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке Бранислава Матића од 29.9.2023. године датог на основу приложених фотографија оштећења у просторијама предметног стана произлази да су оштећења последица неадекватног коришћења и неадекватног текућег и инвестиционог одржавања, као и скривених мана и пропуста приликом изградње објекта или квалитета уграђених материјала, које је требало благовремено отклонити због уочених проблема. У Прилогу бр.3, који је саставни део наведеног налаза и мишљења, утврђена је вредност изведених радова према рачуну бр.9/17 од 15.6.2017. године, као и предвиђених радова за адаптацију стана према понуди бр.19/17 од 15.6.2017. године издатих од стране Грађевинске радње ..., у укупном износу од 506.889,00 динара (припремни и занатски завршни радови на

основу рачуна бр.9/17 у висини од 333.758,00 динара и радови на реновирању купатила према понуди бр.19/17 у висини од 164.887,00 динара). Изјашњавајући се на примедбе тужене истакнуте у поднеску од 16.10.2023. године у погледу узрока сваког појединачног оштећења (шта је узрок влаге и буђи на зидовима, керамичким плочицама и паркету, механизма настанка “пукотина” на спојевима пода и зидова, механизма настанка оштећења, да ли су радови наведени у рачуну 9/17 од 15.6.2017. године били нужни и целисходни, односно да ли било који од наведених радова доводи до трајног спречавања настанка влаге и буђи или се иста само привремено прекрива, да ли је стиродур намењен за термоизолацију или хидроизолацију, спољашњу или унутрашњу употребу, да ли су радови побројани у рачуну бр.9/17 од 15.6.2017. године изведени, да ли уобичајено коришћење стана може довести до настанка влаге, отпадања фасаде и покотина на спојевима пода и зидова у мери која је приказана на сликама) вештак се поднеском од 19.1.2023. године изјаснио да је поступио по задатку суда и остао код датог налаза и мишљења од 29.9.2023. године. Изјашњавајући се на рочишту 5.4.2023. године вештак је навео да није улазио у предметни стан јер се нови власник томе противио, тако да се приликом израде налаза водио рачуном о изведеним и понудом планираних радова и фотографијама стана, а које је имао у списима предмета. Истакао је да није имао могућност да провери који су од изведених били неопходни, да није био у обавези да проверава атесте уграђених материјала, да су настанку штете могле да допринесу скривене мане (уколико у купатилу није добро уграђена изолација приликом туширања постоји могућност изливања воде у друге просторије, а уколико није добро урађена термоизолација може доћи до кондензације и појаве плесни због лошег вентилирања од стране корисника), да испод предметног стана пролазе инсталације (канализациона и воодоводна цев) и да сматра да у конкретном случају није у питању влага већ конденз. Поред тога, сматра да је промена цеви у купатилу била потребна приликом замене керамичких плочица, јер су вероватно уочена оштећења водоводне инсталације и да је замена предложена ради даљег коришћења непокретности, а да разлог за промену санитарија у купатилу није могао да утврди, већ је то био предлог из достављене понуде. Сматрао је да је шест месеци довољан временски период да настану предметна оштећења због неадекватног одржавања, а према интензитету коришћења стана.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одлучујући о делу тужбеног захтева којим је тужилац тражио да му тужена исплати на име стицања без основа тражени износ закупнине за период од августа 2013. године до јуна 2016. године, а који би остварио да је тужена напустила његов стан моментом куповине непокретности 2013. године, правилно одбио као неоснован, полазећи од чињенице да су парничне странке споразумно вршиле родитељско право, а да је тужилац одбијањем давања сагласности за промену пребивалишта деце пресељењем у новокупљену непокретност тужене, исту онемогућио да у периоду од куповине непокретности 2013. године до априла 2016. године напусти његову непокретност у складу са чланом 3. закљученог уговора о коришћењу стана од 10.3.2008. године. За своју одлуку у наведеном делу првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге које у свему прихвата и овај суд.

Неосновано се жалбом тужиоца оспорава правилност оцене изведених доказа и указује на погрешно тумачење исказа парничних странака и сведока ДД, ћерке парничних странака. Наиме, суд одлучује које ће чињенице узети као доказане по свом

уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, у смислу одредбе члана 8. ЗПП. Према становишту овог суда, правилно је првостепени суд оценом изведених доказа у смислу наведене законске одредбе утврдио да је тужена обавестила тужиоца о куповини нове непокретности 2013. године, а не 2017. године како тврди тужилац, те је због ускраћивања сагласности са његове стране у погледу промене пребивалишта деце морала користити његов стан до априла 2016. године, када се сагласио усменим путем, док је писану сагласност добила тек 16.12.2016. године. Стога је, у одсуству других писаних доказа, правилно оценио исказе парничних странака и сведока ДД, самостално и у целини, дајући довољне и јасне разлоге за оцену тих доказа, па су с тим у вези неосновани жалбени наводи тужиоца којима се указује да је ћерка парничних странака ДД, исказ дала након протекла времена од 5 до 8 година од догађаја, имајући у виду њено јасно исказано сећање да је тужени не само ускраћивао сагласност за промену пребивалишта, већ је одбијао сваку врсту потребне сагласности која му је тражена у погледу личне карте, екскурзије и изласка из земље.

Како се ни осталим наводима у жалби које другостепени суд посебно не образлаже сагласно овлашћењу из члана 396. став 1. ЗПП, не доводи у сумњу правилност побијане пресуде у делу става другог изреке који се износи на потраживање тужиоца на име измакле користи у висини закупнине, апелациони суд је потврдио првостепену пресуду применом члана 390. ЗПП, и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Надаље, првостепени суд је закључио и да тужена није одговорна за штету насталу у предметном стану јер је о свим проблемима који су постојали у стану обавештавала тужиоца, али и инвеститора, те је предузимала све што је било у њеној моћи док је са децом боравила у стану тужиоца и поступала са дужном пажњом, као и у складу са закљученим уговором о коришћењу стана, те није допринела настанку штете нити њеном увећању, већ је напротив њено увећање спречавала на тај начин што је предузимала мере у погледу санирања плесни прскањем зидова хемикалијама, за ситније поправке ангажовала треће лице, урадила унутрашњу изолацију зида према тераси, при чему је утврђено и да је на целом стану било потребно урадити термоизолацију. Стога, како је тужилац својим нечињењем допринео настанку штете и њеном увећању, јер након пријема неколико обавештења о проблемима од стране тужене није предузимао никакве мере за отклањање штете као власник и станодавац, а што је била његова обавеза и дужност, посебно имајући у виду и његове моралне дужности имајући у виду да су у предметном стану у таквим животним условима живела и његова деца, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца за накнаду штете. Приликом доношења одлуке у наведеном делу, првостепени суд је налаз и мишљење судског вештака ценио кроз призму исказа сведока и парничних странака, сачињених фотографија, те је исти само делимично прихватио као аргументован и дат у складу са правилима струке.

Оваква одлука првостепеног суда за сада се не може прихватити као правилна, јер је у спроведеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју тужилац основано жалбом указује. Наведена битна повреда огледа се у томе што у образложењу пресуде нису дати разлози о свим битним чињеницама, а они наведени су нејасни, сходно чему се за сада правилност закључка првостепеног суда у делу настанка и висине штете не може са сигурношћу

испитати.

Не може се за сада прихватити као правилан закључак првостепеног суда да је тужилац својим нечињењем допринео да штета настане и буде већа него што би иначе била, а да тужена својим поступцима није допринела њеном настанку и увећању, већ је спречавала повећање исте, имајући у виду да првостепени суд није разјаснио и несумњиво утврдио да ли су оштећења у предметном стану последица неадекватног текућег и инвестиционог одржавања у периоду боравка тужене у њему или су последица скривених мана и пропуста приликом изградње објекта и квалитета уграђених материјала. Ово из разлога јер су према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке као узроци оштећења у предметном стану утврђени неадекватно коришћење у периоду боравка тужене и неадекватно текуће и инвестиционо одржавање, што је тужена оспорила истакнутим примедбама у поднеску од 16.10.2023. године, а на које се вештак није изјаснио аргументованим разлозима, као и скривене мане и пропусти приликом изградње објекта. Наиме, одредбом члана 270. став 3.ЗПП прописано је између осталог, да ако вештак достави налаз и мишљење који је нејасан, непотпун или противречан сам себи, суд ће да наложи вештаку да допуни или исправи налаз и мишљење и одредиће рок за отклањање недостатака, односно позваће вештака да се изјасни на рочишту. Осим тога, у смислу одредбе члана 271. став 4. истог закона ако суд сматра да битне чињенице нису довољно расправљене, одредиће ново вештачење које ће поверити другом вештаку. Како након изјашњења вештака на рочишту 5.4.2024. године нису отклоњени наведени недостаци у погледу јасног узрока настанка штете и стим у вези њеног обима, првостепени суд је пропустио да на несумњив начин утврди да ли су оштећења на стану тужиоца настала услед неадекватног техничког или инвестиционог одржавања или услед скривених мана и пропуста приликом изградње објекта, односно из оба разлога и у ком обиму. Следом изнетог, првостепени суд је поступио и супротно цитираној одредби члана 271. став 4. ЗПП када је одбио предлог тужене да се одреди ново вештачење на околност настанка штете, те чињенично стање у наведеном делу није правилно и потпуно утврђено.

Исто тако, првостепени суд је пропустио и да оцени одговорност тужене у погледу одредбе члана 2. закљученог уговора о коришћењу којом се обавезала да ће сносити трошкове техничког и инвестиционог одржавања, имајући у виду исказ тужиоца који је закључењем уговора под инвестиционим одржавањем подразумевао само хигијенско кречење, поправку бојера уколико дође до квара, замене штекера и кваке на вратима (све оно што је потребно како би се у стану нормално живело), док је тужена предузимала одређене мере и радње како би омогућила услован боравак у стану (хемикалијама прскала зидове како би скидала буђ која је константно избијала, крчила зидове, урадила унутрашњу изолацију и променила котао за грејање). Стога, у побијаној пресуди изостали су јасни и довољни разлози шта је чинило обавезу тужене, да ли техничко или инвестиционо одржавања стана, или оба, као и да ли је предузетим мерама и радњама поступала у складу са наведеном одредбом закљученог уговора о коришћењу стана.

Осим тога, првостепени суд је пропустио да утврди битну чињеницу која се односи на неопходност радова изведених од стране тужиоца по рачуну 9/17 од 15.6.2017. године, а што је од утицаја на висину штете. Ово због тога, што је судски вештак некритички прихватио достављени рачун у коме су побројани изведени

грађевински радови које је тужилац извео у стану након изласка тужене, не оцењујућу да ли су они били нужни и неопходни ради отклањања оштећења уколико су настала услед неадекватног коришћења предметног стана од стране тужене. Такође, судски вештак је некритички прихватио и понуду 19/17 од 15.6.2017. године, која се односи на будуће радове које је тужилац тек планирао да изведе у погледу реновирања купатила. имајући у виду исказ сведока ЖЖ да приликом адаптације стана нису договорили да изводе радове у купатилу, већ је тада тужилац само тражио понуду, односно рачун где је таксативно наведена цена свих оштећења у купатилу.

Из наведених разлога одлука у делу којим је одбијен тужбени захтев тужиоца да му тужена на име штете исплати износ од 420.331,00 динара, са каматом је морала бити укинута, применом одредбе члана 391. став 1. ЗПП, па је одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

У поновном поступку, првостепени суд ће, поступајући у складу са одредбом члана 398. став 2. ЗПП, отклонити учињену битну повреду на коју му је указано овим решењем, па ће у наставку поступка примењујући одредбу члана 313. ЗПП, расправити сва спорна питања и правилном и свеобухватном оценом изведених и предложених доказа утврдити битне чињенице од којих зависи правилна примена материјалног права. Пошто поступи по изнетом, првостепени суд ће донети нову одлуку, коју ће образложити јасним и потпуним разлозима, како би се одлука могла испитати.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, садржана у ставу трећем изреке побијане пресуде, применом члана 401. тачка 3. ЗПП, јер зависи од коначног исхода спора.

**Председник већа-судија
Снежана Живковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић