



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4249/24
22.1.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Иде Никитовић и Милене Васић Пејчић, чланова већа, у парници тужиле АА (...), ЈМБГ ..., из ..., ул. ..., чији је пуномоћник Драган Стојковић, адвокат из Београда, ул. Ресавска бр. 26, против тужене ББ, ЈМБГ ..., из ..., ул. ..., чији је пуномоћник Славиша Јовановић, адвокат из Београда, ул. Гласиначка бр.11/3/32, 11050 Београд 22 ПАК 162956, реон 31, бр. прегратка 15, ради накнаде штете, одлучујући о жалби странака изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 50474/20 од 07.09.2023. године, након одржане главне и јавне расправе закључене дана 22.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 50474/20 од 07.09.2023. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован тужбени захтев тужиле АА (...), којим је тражила да се обавезе тужена ББ, да јој на име накнаде штете, разлике у закупнини за период од 15.05.2013. године до исељења тужене закључно са 12.07.2019. године, исплати износ од 24.941,77 Евра, са законском затезном каматом почев од 03.11.2021. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као неоснован.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена ББ да тужиљи АА (...) накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 667.982,00 динара, са законском затезном каматом од наступања услова за извршност до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиле у делу у коме је тражила да се обавезе тужена на плаћање законске затезне камате на трошкове поступка почев од пресуђења пресуде па до дана извршности одлуке.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилца АА (...) да туженој ББ накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 111.250,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 50474/20 од 07.09.2023. године, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиље, па је обавезана тужена да јој на име накнаде штете, разлике у закупнини за период од 15.05.2013. године до њеног исељења закључно са 12.07.2019. године, исплати износ од 18.006,77 Евра, са законском затезном каматом почев од дана допунског вештачења 03.11.2021. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом другим изреке, утврђено је да постоји потраживање тужене према тужилји у износу од 3.893,23 Евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС важећем на дан сваке појединачне уплате закупнине, по компензационом приговору. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље, у делу којим је тражила да се обавезе тужена да јој на име накнаде штете, разлике у закупнини за период од 15.05.2013. године до њеног исељења закључно са 12.07.2019. године, исплати износ од 6.935,00 Евра, са законском затезном каматом почев од дана допунског вештачења 03.11.2021. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена да тужилји надокнади трошкове парничног поступка у износу од 616.232,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности одлуке о трошковима поступка па до дана исплате. Ставом петим изреке, одбије је захтев тужиље за накнаду трошкова парничног поступка у делу којим је тражила да се обавезе тужена да исплати и законску затезну камату на досуђене трошкове парничног поступка наведене у ставу четвртом изреке, почев од дана пресуђења па до дана извршности одлуке о трошковима поступка.

Против наведене пресуде странке су благовремено изјавиле жалбе из свих законских разлога, побијајући је и то тужилја у ставу другом, трећем и петом изреке, а тужена у ставу првом и четвртом изреке, како то произлази из навода жалби. Трошкове другостепеног поступка су тражили и определили.

Тужилја је поднела одговор на жалбу тужене.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС” бр. 72/11 са изменама и допунама), другостепени суд је оценио да је сагласно члану 383 став 4 ЗПП нужно заказати расправу пред другостепеним судом, јер је првостепена пресуда већ једанпут била укинута, а приликом доношења побијане пресуде је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, како се то основано жалбама указује.

На одржаној расправи у доказном поступку другостепени суд је поново извео доказе који су изведени пред првостепеним судом, те извео доказ допунским вештачењем од стране судског вештака економско-финансијске струке Јелице Радовановић, па је након њихове оцене у складу са одредбом члана 8 ЗПП утврдио следеће чињенично стање.

Тужила је власник једнособног стана, у приземљу, лево од улаза, у згради бр. ... у ... улици у ..., који је наследила од своје мајке правноснажним решењем суда од 24.11.1982. године. Предметни стан је Уговором о коришћењу стана, закљученим дана 30.04.1960. године, између сада пок. ВВ, као носиоца станарског права и Кућног савета стамбене зграде у ..., ул. .. бр. ..., дат на коришћење сада пок. ВВ. Уговором је предвиђено да ће стан користити заједно се члановима свог домаћинства и то: супругом ГГ, кћерком ДД и сином ЋЋ. Син сада пок. ВВ, ЋЋ се оженио са туженом 09.05.1976. године након чега се тужена уселила у стан, те на тој адреси има пријављено пребивалиште од 02.06.1977. године. Трећи општински суд у Београду, у ванпарничном поступку вођеном по предлогу сада пок. ЋЋ, донео је 30.06.1998. године решење 1Р 122/98 (правноснажно 15.07.1998. године), које је замењивало Уговор о закупу стана на неодређено време, те на основу кога је овде тужила била дужна да као власник стана закључи са сада пок. ЋЋ уговор о закупу стана на неодређено време и да трпи да га он користи са члановима свог породичног домаћинства и то: супругом, овде туженом и децом ЕЕ и ЖЖ, с тим да јој плаћа закупнину по утврђеној листи бодовања сваког првог до петнаестог у месецу за текући месец док траје закуп. Супруг тужене је преминуо 14.05.2013. године и за живота је у судски депозит, који је отворен још 14.01.1991. године, на име тужиле уплаћивао закупнину за предметни стан, што је, након његове смрти наставила да чини и тужена. Поред тога, тужена је наставила да измирује и порез на имовину за предметни стан закључно са 2019. годином, за који се као порески обвезник и даље водио њен сада пок. супруг, као и режије за стан.

Тужила је након смрти супруга тужене, дана 12.07.2013. године, поднела захтев за иселење тужене Одељењу за имовинско-правне и стамбене послове Управе градске општине Врачар, који је одбачен Закључком од 20.08.2013. године, због стварне ненадлежности. У току тог поступка, на записнику са расправе од 24.07.2013. године, констатовано је да тужена, након смрти њеног супруга који је био носилац станарског права на стану, није упутила захтев тужили за закључење уговора о закупу јер није имала њену адресу на којој живи, да јој је тај предлог упутила на расправи, али да тужила предлог за закључење уговора о закупу предметног стана није прихватила већ је остала код захтева за иселење.

Након поступка пред органом управе, тужена је 09.10.2013. године, поднела Првом основном суду у Београду предлог за доношење решења које замењује уговор о закупу стана на неодређено време, који је решењем Р1 813/13 од 31.08.2016. године, донетим за време трајања ове парнице, одбијен као неоснован (правноснажно 19.04.2018. године).

Пресудом првобитно донетом у овој правној ствари П 36511/13 од 29.01.2019. године, правноснажно је одлучено о захтеву тужиле за иселење тужене тако што је тужена обавезана да предметни стан испражњен од свих лица и ствари преда тужили у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, као и о противтужбеном захтеву тужене-противтужиле за утврђење права закупа, тако што је захтев тужене-противтужиле за утврђење да на предметном стану има право закупа на неодређено време, као и захтев за утврђење да има право да настави са коришћењем предметног стана у својству закупца на неодређено време, као преостали члан породичног домаћинства претходног носиоца станарског права сада пок. супруга ЋЋ, одбијен као неоснован.

Тужена се иселила из предметног стана 13.07.2019. године, пре него што је пресуда П 36511/13 од 29.01.2019. године у погледу тужбеног захтева за иселење и противтужбеног захтева за утврђење права закупа/коришћења постала правноснажна (правноснажна 07.10.2020. године), а о примопредаји кључева и увођењу у стан сачињен је записник од 13.07.2019. године. Тужила након што је ушла у посед стана, стан не издаје нити је имала намеру да га издаје, већ је иселење тужене тражила како би у њему живела јер је држављанин Србије и Аустрије, а у Србији нема решено стамбено питање, већ кад долази борави код брата и сестре.

Тржишна вредност закупнине за предметни стан, према ценама на дан допунског вештачења 03.11.2021. године, за период од 15.05.2013. године (након смрти супруга тужене) до 13.07.2019. године (дана иселења тужене из стана) износи укупно 28.835,00 Евра - 73 месеци x 390,00 Евра + 365 Евра за 29 дана (17 дана у мају 2013. године и 12 дана у јулу 2019. године).

Износ закупнине која се у периоду од маја 2013. године до децембра 2019. године наплаћивала за коришћење станова у својини грађана по основу станарског права у складу са Законом о становању, за предметни стан – ако се као површина стана узме 41м², износи за период јануар-јун 2013. године месечно 4.306,68 динара, за период јул-децембар 2013. године 4.349,55 динара, за период јануар-јун 2014. године 4.566,25 динара, за период јул-децембар 2014. године 4.410,31 динара, за период јануар-јун 2015. године 4.625,98 динара, за период јул-децембар 2015. године 4.391,92 динара, за период јануар-јун 2016. године 4.621,70 динара, за период јул-децембар 2016. године 4.579,94 динара, за период јануар-јун 2017. године 4.775,41 динара, за период јул-децембар 2017. године 4.780,28 динара, за период јануар-јун 2018. године 4.957,13 динара, за период јул-децембар 2018. године 5.011,49 динара, за период јануар-јун 2019. године 5.011,49 динара и за период јул-децембар 2019. године 5.011,49 динара. Ако се као површина стана узме 42.2м², износ ове закупине износи за период јануар-јун 2013. године месечно 4.432,73 динара, за период јул-децембар 2013. године 4.476,85 динара, за период јануар-јун 2014. године 4.699,89 динара, за период јул-децембар 2014. године 4.539,39 динара, за период јануар-јун 2015. године 4.761,37 динара, за период јул-децембар 2015. године 4.520,46 динара, за период јануар-јун 2016. године 4.756,97 динара, за период јул-децембар 2016. године 4.713,99 динара, за период јануар-јун 2017. године 4.915,18 динара, за период јул-децембар 2017. године 4.920,19 динара, за период јануар-јун 2018. године 5.102,22 динара, за период јул-децембар 2018. године 5.158,17 динара, за период јануар-јун 2019. године 5.158,17 динара и за период јул-децембар 2019. године 5.158,17 динара.

На име закупнина за предметни стан, у судски депозит је у периоду од маја 2013. године закључно са јуном 2019. године уплаћен износ од укупно 453.844,00 динара (што износи 3.790,89 Евра у противвредности према курсу важећем у време уплата), који износ је потом и исплаћен тужили и то дана 07.03.2019. године износ од 124.294,00 динара и 284.350,00 динара и дана 25.12.2019. године износ од 45.200,00 динара.

Чињенице које се тичу власништва предметног стана и његовог коришћења од стране тужене и њеног претходника (да је стан био у режиму станарског права), као и оне које се тичу поступака које су странке водиле у циљу заштите својих права у односу на предметни стан, овај суд је утврдио из писаних доказа које је прихватио имајући у виду да истинитост њихове садржине, самим тим ни њихова доказна снага,

ни на који начин није доведена у сумњу, као и из исказа парничних странака којима се потврђују и употпуњују чињенице утврђене из писаних доказа. Заправо, оценом исказа парничних странака да се закључити да међу њима нису ни спорне чињенице које се утврђују из писаних доказа, већ да се споре око права тужиле на накнаду штете због некоришћења стана, а у висини разлике између тржишне закупнине и плаћене закупнине.

Из налаза и мишљења судског вештака и то допуне од 03.11.2021. године, од 31.10.2025. године и 17.12.2025. године утврђене су чињенице које се тичу вредности тржишне закупнине у периоду од маја 2013. године до децембра 2019. године, као и закупнине која се у том периоду наплаћивала за коришћење станова у својини грађана по основу станарског права у складу са Законом о становању, те укупно уплаћеног износа закупнина у том периоду у депозит суда. По оцени овог суда, датим налазом и мишљењем судског вештака, са допуном и изјашњењима вештака, довољно су расправљене чињенице које се тичу тржишне вредности закупнина, па околност да је за тужену тако опредељена висина неприхватљива, због чега понавља примедбе на које се вештак већ изјашњавала, сама за себе није довољна да би такав закључак судског вештака довела у сумњу. Поред тога, на допунски налаз у погледу закупнина које су се наплаћивале у складу са Законом о становању и укупног износа уплаћеног у депозит суда, након изјашњења вештака којим је отклоњена привобитно изјављена примедба тужиле, није ни било нових примедби нити оспоравања тако датог обрачуна.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања донета је одлука као у изреци из разлога који следе.

Према чињеничним наводима тужбе, као и наводима истицаним током поступка, тужена је бесправним становањем у предметном стану након смрти њеног супруга, па све до њеног иселења, онемогућила тужилу да свој стан користи чиме јој је нанела штету у виду изгубљене добити, и то у висини разлике између тржишне вредности закупнина и плаћених износа закупнине.

Изгубљена добит (корист) регулисана је одредбом члана 189 Закона о облигационим односима и то тако што је предвиђено да оштећени поред права на накнаду обичне штете (стварне штете која представља умањење нечије имовине), има право и на накнаду измакле користи код које се узима у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или пропуштањем.

С обзиром на законску формулацију, која упућује на појам измакле користи као на добит која се основано могла очекивати према редовном току ствари, евидентно је да се измакла корист (у конкретном случају изгубљена тржишна закупнина) може признати само ако је њено остварење било извесно у том степену да је било сигурно да би је оштећени (овде тужила) заиста и стекао да није било штетне радње, односно пропуштања.

Међутим, код чињенице да тужила током првостепеног поступка није доказала чињеницу да би предметни стан издавала у закуп и по том основу остваривала тржишну закупнину, већ је управо супротно, истицала да јој је намера била да у стану

живи, то се у конкретном случају не може ни радити о штети у виду измакле користи. За случај да је због немогућности коришћења свог стана била принуђена да изнајмљује други стан, тужила би евентуално имала право на накнаду у висини закупнине коју је плаћала за стан у коме је била купац, али не и на име закупнине за предметни стан, јер исти није ни намеравала да издаје. Међутим, на стварну штету тужила током поступка није ни указивала нити накнаду по том основу потраживала. При том, из чињеница утврђених економско-финансијским вештачењем закључује се да је тужена у спорном периоду (мај 2013-јун 2019. године) на име закупнина уплатила и већи износ него што је то по решењу суда од 30.06.1998. године, којим јој је признато право коришћења као члану носиоца станарског права, била дужна да плати.

Код овако утврђених чињеница и изложеног правног становишта, приговор компензације истакнут од стране тужене постао је беспредметан, те о њему није одлучивано.

Са свега наведеног, применом одредбе члана 387 став 1 тачка 6 ЗПП, одлучено је као у ставу првом и другом изреке.

С обзиром на ток и исход овог поступка, а имајући у виду да је тужила успела у свом захтеву за иселење, док тужена у свом противтужбеним захтевом није, дакле, да је у погледу захтева за иселење било разлога за покретање и вођење поступка, то је према оцени овог суда, и поред чињенице да је побијана пресуда укинута и тужбени захтев тужиле за накнаду штете одбијен, у складу са одредбом члана 153 став 2 ЗПП да тужена буде обавезан да тужилу накнади трошкове првостепеног поступка, а тужила туженој, с обзиром да је успела својом жалбом пред другостепеним судом, трошкове другостепеног поступка.

Стога су, сходно члану 154 у вези члана 163 став 1 и 2 ЗПП, тужилу као нужни трошкови за вођење ове парнице, признати трошкови првостепеног поступка и то на име ангажовања пуномоћника из реда адвоката за састав тужбе и девет образложених поднеска у износу од по 24.750,00 динара, за приступ и заступање на једанаест одржаних рочишта у износу од по 29.250,00 динара, за приступ на два неодржана рочишта у износу од по 16.875,00 динара, те на име судске таксе на тужбу износ од 13.800,00 динара и за пресуду 16.182,00 динара и трошав вештачења 35.000,00 динара што укупно износи 667.982,00 динара одмерено према вредности предмета спора у складу са АТ и ТТ важећом у време доношења побијане пресуде, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде, а у складу са одредбом члана 277 Закона о облигационим односима, док су туженом признати трошкови за састав једног образложеног поднеска у износу од 27.500,00 динара, за приступ и заступање на два одржана рочишта пред другостепеним судом у износу од по 32.500,00 динара и једно неодржано у износу од 18.750,00 динара, што укупно износи 111.250,00 динара одмерено према вредности предмета спора у складу са важећом АТ.

Како на износ досуђених трошкова поступка тужилу припада право на камату од дана извршности ове пресуде, па до исплате, сагласно одредбама члана 277 и 324 Закона о облигационим односима, то је захтев тужиле за плаћање законске затезне камате за период од дана правноснажности до дана извршности пресуде одбијен као неоснован.

Са свега наведеног одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић