



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4498/22  
4.7.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јасне Беловић, председника већа, Ирене Трифуновић Радуловић и Драгане Марчетић, чланова већа, у парници тужиоца Друштво за изнајмљивање некретнина “ДИПОС” д.о.о. из Београда, ул. Сердара Јола Вукотића бр. 17, против тужене АА из ..., чији је привремени заступник Александар Ђурковић, адвокат из Новог Београда, ул. Јурија Гагарина бр.14Л/39, ради стицања без основа, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 62901/21 од 01.02.2022. године, у седници већа одржаној дана 04.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 62901/21 од 01.02.2022. године у ставу првом изреке тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев којим је тужилац Друштво за изнајмљивање некретнина “ДИПОС” д.о.о. из Београда тражио да се обавезе тужена АА из ... да му на име стицања без основа исплати износ од укупно 3.212 евра са каматом по стопи коју прописује Европска централна банка и то: на износ од 300 евра почев од 06.07.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.08.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.09.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.10.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.11.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.12.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.01.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.02.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.03.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.04.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.05.2013. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, као неоснован,

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима садржано у ставу другом изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 62901/21 од 01.02.2022. године тако да свака странка сноси своје трошкове поступка.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

### **Образложење**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 62901/21 од 01.02.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезана је тужена да му на име стицања без основа исплати износ од укупно 3.212 евра са каматом по стопи коју прописује Европска централна банка и то: на износ од 300 евра почев од 06.07.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.08.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.09.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.10.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.11.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.12.2012. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.01.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.02.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.03.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.04.2013. године до исплате, на износ од 300 евра почев од 06.05.2013. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Ставом другим изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 34.800,00 динара.

Против наведене пресуде тужена је благовремено изјавила жалбу из свих законских разлога.

Испитујући правилност и законитост побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је нашао да је жалба тужене основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, парничне странке су дана 20.07.2010. године закључиле уговор, а дана 26.10.2010. године и анекс уговора о закупу стана на одређено време, за период од 01.07.2010. године до 30.06.2012. године. Уговорена је закупнина у износу од 150 евра у динарској противвредности уз обавезу плаћања месечно унапред до петог у месецу за текући месец. Уговором је тужена, као купац преузела обавезу да по истеку закупа напусти стан и преда га куподавцу, овде тужиоцу који је истовремено овлашћен да, уколико тужена не испуни наведену обавезу то сам учини тако што ће уклонити и променити браву на улазним вратима и иселити сва лица и ствари из објекта. Тужена се обавезала и да ће у случају да се на дан истека уговора не исели из стана, а тужилац не искористи своје право да то он учини, због неизвршавања или задоцњења у извршењу обавезе предаје предмета закупа, плаћати уговорну казну у висини износа двоструке закупнине и то за период од истека уговора до пријема у посед предмета закупа од стране куподавца. Тужилац је туженој дана 11.05.2011. године упутио обавештење о обавези плаћања закупнине и ефективних трошкова, позвао је да исплати наведене трошкове и истовремено јој отказао уговор о закупу због неиспуњавања уговорних обавеза. Даном 04.09.2012. године тужилац је

туженој упутио обавештење да је дана 30.06.2012. године уговор истекао, да се након тога стан користи без правног основа, истовремено је позвао тужену да се исели из стана и да му преда стан. По тужби од 27.06.2011.године поднетој због чињенице да тужена не плаћа уговорену закупнину у парници Првог основног суда у Београду П 13891/11 правноснажном пресудом од 28.09.2012. године тужена је обавезана да се исели из стана који је предмет закупа и да га преда тужиоцу. Принудно иселење тужене на основу ове пресуде је спроведено дана 22.05.2013. године. Пресудом истог суда, правноснажном на дан 08.07.2013.године тужена је обавезана да тужиоцу исплати дуговане закупнине и остале трошкове по основу закупа.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је, након што је оценио као неоснован приговор застарелости потраживања, применом одредбе члана 270-273 те члана 596 ЗОО, побијаном пресудом обавезао тужену да тужиоцу плати уговорну казну у висини двоструке закупнине у периоду од 30.06.2012. године до 22.05.2013. године, на плаћање које се обавезала за случај да по престанку закупа не изврши обавезу предаје предмета закупа тужиоцу. Како је у конкретном случају уговор о закупу престао протеком времена за који је закључен (дана 30.06.2012.године) и како нови уговор међу странкама није закључен то су се по схватању првостепеног суда стекли законом прописани услови на плаћање уговорне казне на начин како су се уговором о закупу странке договориле.

Оваква одлука се, међутим, не може прихватити јер је на утврђено чињенично стање првостепени суд погрешно применио материјално право, о чему у поступку жалбене контроле апелациони суд пази по службеној дужности.

Према одредби члана 270 став 1 Закона о облигационим односима поверилац и дужник могу уговорити да ће дужник платити повериоцу одређени новчани износ или прибавити неку другу материјалну корист ако не испуни своју обавезу или ако задоцни са њеним испуњењем (уговорна казна). Према члану 273 став 1 ЗОО споразум о уговорној казни дели правну судбину обавезе на чије се обезбеђење он односи.

У конкретном случају, парничне странке су уговориле плаћање уговорне казне у случају да се тужена не исели на дан истека рока по уговору (30.06.2012.године) а тужилац не искористи своје право да то сам учини на начин предвиђен уговором. Међутим, пре истека рока на који је закуп уговорен тужилац је туженој, због неиспуњавања уговорне обавезе плаћања закупнине и ефективних трошкова, отказао уговор обавештавајући је о томе дана 11.05.2011.године. Након тога је дана 27.06.2011.године из истог разлога покренуо и поступак за иселење тужене и у тој парници исходовао пресуду којом је тужена на то и обавезана.

Неплаћање закупнине и других уговорених трошкова, на чије плаћање се купац обавезао уговором, представља раскидни услов, па куподавац својом изјавом воље може уговор о закупу раскинути (584 ЗОО). Тужилац је дописом од 11.05.2011.године а и тужбом од 27.06.2011.године управо то учинио, његова изјава упућена туженој да отказује уговор о закупу произвело је дејство раскида уговора и то због неиспуњења новчане обавезе у односу на коју уговорна казна није, нити би по закону могла бити уговорена (члан 270 став 3 ЗОО). Престанком уговора на тај дан

престала је и уговорном казном обезбеђена обавеза тужене на начин на који је регулисана уговором-предаја стана на дан истека рока на који је закуп уговорен, 30.06.2012.године (свакако не и обавеза враћања закупљене ствари као последица раскида уговора, што је правноснажном судском пресудом тужилац у засебној парници, а потом и у поступку принудног извршења те пресуде успео да постигне). Прецизније, с обзиром на акцесорну природу уговорне казне која као таква произлази из одредбе члана 273 став 3 ЗОО и пре истека рока на који је уговор закључен престала је да важи и уговорна одредба којом је предвиђено плаћање уговорне казне за случај неиспуњења обавезе предаје ствари на дан истека уговореног рока закупа.

Из изложених разлога не постоји основ за обавезивање тужене на исплату утуженог потраживања, па је побијана пресуда применом одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП морала бити преиначена одбијањем тужбеног захтева.

Како је преиначена одлука о главној ствари, на основу члана 165 у вези са чланом 153 став 1 ЗПП морала је бити преиначена и одлука о трошковима поступка тако да, с обзиром да тужена која је успела у спору није имала трошкове (у њено име и за њен рачун парничне радње предузимао привремени заступник), свака странка сноси своје трошкове.

Како је жалбу саставио привремени заступник тужене и како тај трошак није сносила тужена то јој не припада право на његову накнаду па је о захтеву за накнаду трошкова другостепеног поступка, на основу члана 165 ЗПП, одлучено као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија**

Јасна Беловић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић