



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4811/23  
4.10.2023. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Татјане Лемајић и Станиславе Митровић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог Републике Србије-Министарство одбране-Управа за инфраструктуру Београд, коју заступа Војно правобранилаштво у Београду, Бирчанинова 5, против туженог-противтужиоца АА из ..., стан бр. ...., чији је пуномоћник Милутин Радоичић, адвокат из Београда п. фах 107 11158 Београд 118, ради раскида уговора о закупу, иселења, предаје непокретности и дуга и по противтужби АА, одлучујући о жалбама парничних странака, изјављеним против пресуде Трећег основног суда у Београду П бр. 3824/15 од 27.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 4.10.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Трећег основног суда П број 3824/15 од 27.12.2022 године у делу става трећег изреке којим је обавезан тужени да тужиоцу на име дуга за закупнину исплати износ од 94.845,07 динара, ставу четвртом, петом, шестом, седмом и осмом изреке и жалбе тужиоца и туженог **ОДБИЈАЈУ** као неосноване.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Трећег основног суда П број 3824/15 од 27.12.2022 године у просталом делу става трећег изреке тако што се обавезује тужени да тужиоцу на износ дуга за закупнину од 94.845,07 динара исплати законску затезну камату почев од 30.09.2019.године, док се захтев за исплату законске затезне камате почев од 03.9.2015.године до 29.9.2019.године одбија као неоснован.

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог-противтужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом у ставу првом изреке одбачена је тужба у делу тужбеног захтева тужиоца којим је тражио да се раскине уговор о закупу службеног стана бр. 9-741/1 од 17.06.1998. године. У ставу другом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ... у ул. ... у ...у ..., као и да исти преда у државину тужиоцу. У ставу трећем изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да на име дуга за закупнину исплати износ од 94.845,07 динара са законском затезном каматом од дана подношења тужбе 03.09.2015. године па до исплате. У ставу четвртом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да на име дуга за утрошену електричну енергију исплати износ од 702.077,93 динара са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе 03.09.2015. године па до исплате. У ставу петом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име дуга за утрошену воду исплати износ од 105.643,78 динара са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе 03.09.2015. године па до исплате. У ставу шестом изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да на име дуга за топлотну енергију исплати износ од 965.379,45 динара са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе 03.09.2015. године па до исплате. У ставу седмом изреке одбијен је противтужбени захтев којим је тужени тражио да се утврди да је на основу одржаја стекао право својине на непокретности, стану бр. ... који се налази у ул. ...., а што је тужилац дужан признати и трпети и дозволити да се тужени без његовог присуства и сагласности упише у катастарским и другим јавним књигама као једини и искључиви власник наведене непокретности. У ставу осмом изреке је одлучено да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући је а како произилази из жалбених навода у ставу четвртом, петом, шестом (где је одбијен тужбени захтев за плаћање дуга за утрошену електричну енергију, воду, и топлотну енергију) и осмом изреке-трошкови парничног поступка, а због битне повреде одредаба ЗПП, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, и погрешне примене материјалног права.

Тужени-противтужилац је благовремено изјавио жалбу побијајући пресуду у ставу трећем, седмом и осмом изреке из свих законом предвиђених разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца неоснова док је жалба туженог делимично основана.

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, а због којих би побијана пресуда морала бити укинута. По ставу Апелационог суда, супротно жалбеним наводима тужиоца да је побијана пресуда захваћена битном повредом поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, изрека побијане пресуде је разумљива, непотивречи

сама себи нити разлoзима пресуде, у пресуди су дати разлoзи о свим битним чињеницама који су јасни и непротивречни и о битним чињеницама не постоји противречност између онога што се у разлoзима пресуде наводи о садржини исправа и самих тих исправа, те се правилност чињеничног стања и примене материјалног права са сигурношћу може испитати.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку следи да је тужилац власник катастарских парцела бр. ... и ... уписаних у Лист непокретности ... КО ... и Војног комплекса Спортско-рекреативног центра, који је саграђен на овим парцелама. Одлуком о изградњи од 14.01.1992. године предвиђена је изградња 50 стамбених објеката са пратећом инфраструктуром на локацији ... у ... за потребе привременог смештаја старешина и њихових породица. Тужилац је као инвеститор са ДП "Колинг" као извођачем радова 06.02.1992. године закључио уговор о изградњи 10 зиданих стамбених објеката и пратеће структуре. Тужилац-противтужени је туженом по основу уговора о закупу службеног стана бр. 9-741 од 17.06.1998. године дао на коришћење службени стан, а на основу решења Стамбене комисије Војне поште ... ..., број 69-3 од 19.08.1997. године и кориговане бодовне листе, стан бр. ... у ул. ..., а који ће користити са супругом и ћеркама. Обавеза плаћања закупнине је регулисана одредбом члана 3, те се купац обавезао да на име закупнине плаћа месечно износ од 60,28 динара, а уколико се износ закупнине одлуком надлежног органа измени купац је дужан да промене износ закупнине плаћа од дана ступања на снагу те одлуке, купац је дужан да месечни износ закупнине плаћа најкасније до петог у месецу. У износ закупнине нису обрачунати трошкови који се односе на утрошену електричну енергију у стану, грејање стана и телефон, текуће одржавање и заједничких делова стамбене зграде, накнада за канализацију, утрошену воду домаћинства и заједничких делова стамбене зграде, накнада за изношење смећа, за заштиту воде Србије, за коришћење градског-грађевинског земљишта, с тим да трошкове из става један овог члана сноси купац. Купац је дужан да аконтационе трошкове из става један плаћа у року од 8 дана од испостављања посебних фактура, рачуна куподавца. Обрачун комуналних услуга вршиће се по једном м2 стана аналогно важећим одлукама извршног одбора Скупштине града Београда о начину плаћања и ценама, коначни обрачун свих комуналних накнада вршиће се приликом промена цена услуга и најмање једном годишње. Трошкови обрачуна комуналних накнада дати су у посебном прилогу који је саставни део уговора, а сходно тачки 3 решења СМО бр. 805-1 од 03.09.1996. године. Трајање закупа службеног стана је на одређено време које траје од 17.10.1997. године до дана који буде одређен актом надлежног органа сагласно прописима који уређују начин давања службених станова запосленима у СМО. По истеку уговора о закупу стана купац је обавезан да стан преда куподавцу у стању у коме га је и примио. Дуговање туженог поводом неплаћања закупнине за предметни стан износи према налазу и мишљењу вештака економско-финансијске струке 94.845,07 динара обрачунато до 30.9.2019.године. Тужени поред тога што није плаћао закупнину није плаћао ни остале трошкове предвиђене уговором о закупу, тако да из налаза и мишљења вештака произилази да просечна потрошња за стан од 49,56 м2 за четворочлано домаћинство у периоду од 03.09.2015. године па до 30.09.2019. године, за електричну енергију износи 702.077,93 динара, за просечну потрошњу воде 105.643,78 динара и за топлотну енергију 965.379,45 динара. Тужени је стан користио са

члановима своје породице, с тим што је у наведеном стану користио и воду, електричну енергију и грејање, а исте услуге није плаћао. Тужилац наведене услуге плаћа надлежним комуналним предузећима који за цео објекат редовно испоручују услуге.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је обавезао туженог да исплати неплаћену закупнину за предметни стан за период од 03.09.2012. до 30.09.2019. године у складу са налазом и мишљењем судског вештака у укупном износу од 94.845,07 динара иако је приликом закључења уговора износ закупнине уговорен у фиксном износу јер је такође било предвиђено да ће се износ закупнине мењати у складу са одлуком надлежног војног органа. Законска затезна камата је досуђена почев од дана подношења тужбе 03.09.2015. године. Приговор застарелости није основан, будући да је тужба поднета 03.09.2015. године, а тужбеним захтевом није обухваћен период неплаћене закупнине почев од 03.12.2012. године до 30.09.2019. године. Тужени се одредбом члана уговора који је закључен између странака обавезао да поред закупнине сноси и трошкове за коришћење предметног стана, односно утрошену електричну енергију, топлотну енергију, воду и канализацију, а у складу са уговореним начином обрачуна и на основу испостављених посебних фактура тужиоца, као закуподавца, то је тужилац као закуподавац који је наведене трошкове платио комуналним предузећима овлашћен да захтева од туженог као закупца да му наведене трошкове накнади. Међутим, како тужилац на коме је био терет доказивања сходно члану 231 ЗПП није доставио доказе да је обрачунавао накнаду стварно насталих и плаћених трошкова за коришћење предметног стана, да је туженог задужио за обрачунату накнаду у својим пословним књигама и да му је доставио посебне рачуне, и да је на тај начин без правног основа дошло до прелаза имовине тужиоца у имовину туженог, то је тужбени захтев тужиоца неоснован. Тужилац нема право да од туженог потражује накнаду учињених трошкова за утужени период у висини просечних месечних комуналних трошкова за четворочлано породично домаћинство обрачунато према ценама на дан вештачења јер такав начин обрачуна накнаде трошкова није био предвиђен одредбом члана 4 уговора које су парничне странке закључиле. Тужилац није пружио доказе на околност висине стварно учињених трошкова у спорном периоду које је имао у име и за рачун туженог за даљински систем грејања, будући да се предметна непокретност не снабдева топлотном енергијом преко даљинског система грејања. За наведене комуналне трошкове које тужилац потражује није истекао општи рок застарелости од 10 године који се у конкретном случају примењује. Неоснован је тужбени захтев туженог-противтужиоца, којим тражи утврђење права својине на предметној непокретности, а коју је стекао одржајем будући да у конкретном случају нису испуњени услови предвиђени чланом 28 Закона о основама својинско-правних односа јер тужени нема ни закониту ни савесну државину, обзиром да се у стану налази по основу уговора о закупу. Одлука о трошковима парничног поступка донета је на основу члана 153 став 2 ЗПП, имајући у виду успех странака у целокупном поступку како по тужби тако и по противтужби.

Правилна је одлука првостепеног суда из става трећег изреке којим је обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 94.845,07 динара а на име неплаћене закупнине за утужени период.

По налажењу Апелационог суда, а насупрот жалбеним наводима тужиоца првостепени суд је на потпуно и правилно утврђено чињенично стање које се наводима жалбе не доводи у сумњу правилно закључио да је тужени у обавези да тужиоцу исплати наведени новчани износ на име неплаћене закупнине за утужени период. Правилно је ценио приговор недостатка активне легитимације као и приговор застарелости потраживања. Разлоге које је за своју одлуку дао првостепени суд у свему прихвата као јасне и правилне и Апелациони суд.

Апелациони суд је ценио жалбене наводе туженог у којима истиче да је првостепени суд погрешно одлучио о висини закупнине јер је чланом 3 уговора о закупу који је закључен између странака било предвиђено да месечни износ закупнине износи 60,28 динара а да уколико се износ закупнине промени одлуком војног надлежног органа купац је дужан да промењени износ закупнине плаћа од дана доношења одлуке, те како до промене цене закупа до данас није дошло, цена закупа предметне непокретности на месечном нивоу износи 60,28 динара, да је цена закупа битан елемент уговора о закупу и морала је постојати сагласност уговорних страна, а тужилац никада није обавестио туженог о било каквој промени цене закупа, али је сматрао да су предњи наводи неосновани.

Наиме, у конкретном случају је неспорно да закупнина није плаћена, износ неплаћене закупнине је правилно утврђен вештачењем од стране судског вештака економско-финансијске струке, према површини стана, бодовној листи и упутству о начину утврђивања закупнине и одлуке о коефицијентима за обрачун закупнине за државне и друштвене станове на које упућује одлука Савета министара СЦГ од 22.12.2005. године. Насупрот жалбеним наводима туженог, одредба из члана 3 Уговора о закупу службеног стана о променљивости закупнине није супротна одредби из члана 46 и 50 Закона о облигационим односима јер куподавцу није препуштено да по свом нахођењу одређује обавезе друге уговорне стране. Уговором је предвиђено да се закупнина обрачунава множењем површине и квалитета стана израженог одређеним бројем бодова са коефицијентом који се одређује одлуком надлежног органа. Тај коефицијент је до 01.07.2005. године одређивао Савет министара, а по одлуци тог органа од 01.07.2006. године закупнина се обрачунавала по коефицијентима које одређује орган из члана 32 Закона о становању. Давање државних службених станова у закуп је регулисано посебним прописима, па се сходно одредби члана 568 Закона о облигационим односима одредбе ове главе неће примењивати на закупе уређене посебним прописима, општа правила облигационог права могу се применити само на питања која нису регулисана посебним прописом. Закуп службених војних станова је у време закључења уговора био регулисан одредбом из члана 23 Закона о имовини СРЈ и уредбом донетом на основу тог закона, основ за закључење уговора о закупу је било решење о додели стана, а износ закупнине се утврђивао по параметрима и на начин предвиђен општим актима носиоца права располагања. Уговором је дефинисано да се закупнина одређује према површини и квалитету стана и коефицијентима које је до 01.07.2006. године утврђивао Савет министара СЦГ, а по одлуци тог органа од тада се користе коефицијенти које утврђује орган из члана 32 Закона о становању. Из напред наведеног следи да куподавац није по својој вољи могао да мења износ закупнине и да му је у том смислу требала сагласност купца, већ је закупнину обрачунавао по

критеријумима и износима који се одређују прописима.

Међутим, првостепени суд је погрешно применио материјално право када је тужиоцу на износ неплаћене закупнине која је утврђена од стране судског вештака на дан 30.9.2019.године досудио законску затезну камату почев од дана подношења тужбе 03.9.2015.године, будући да сходно одредби члана 189 Закона о облигационим односима висина штете се утврђује према ценама на дан пресуђења, односно у конкретном случају висина штете коју је тужилац претрпео неплаћањем закупнине од стране туженог је утврђена на дан вештачења, па је у том делу првостепена пресуда преиначена и тужиоцу је законска затезна камата досуђена почев од дана вештачења док је за период од дана подношења тужбе захтев за исплату законске затезне камате одбијен као неоснован.

Одлука првостепеног суда у преосталом делу у коме је одлучено о тужбеним захтевима тужиоца који се односе на неплаћену електричну енергију, за потрошњу воде, за топлотну енергију је такође правилна. Наиме, тужилац за све станове који се налазе у оквиру ... пружаоцима комуналних услуга рачуне плаћао по збирним рачунима, вода се за цео комплекс мери преко једног мерног места, цео комплекс се снабдева топлотном енергијом преко котларнице којом управља тужилац те како тужилац а како је то правилно закључио првостепени суд није доказао а на њему је био терет доказивања те чињенице сходно одредби члана 231 ЗПП, на основу којих параметара се врши обрачун износа обавезе корисника стана, није доставио фактуре са обрачунатим комуналним трошковима нити како и на који начин је израчунавао износе који су уписани као дуг у књиговодственој картици. Правилан је закључак првостепеног суда да тужилац није доказао износе потраживања за наведене комуналне трошкове. Тужилац није доставио податак о цени грејања, учешћу службених станова у укупној потрошњи воде, или количини потрошене електричне енергије, нити било коју фактуру у износу аконтације, или било који годишњи коначни обрачун и без ових података како је судски вештак утврдио обавеза се вештачењем није могла утврдити. Уговором који је закуључен између парничних странака није било предвиђено да корисник плаћа комуналне трошкове у висини просечне потрошње четворочланог домаћинства већ да ће се износ аконтације утврђивати фактуром закуподавца и да ће се најмање једном годишње радити коначни обрачун. Реална потрошња је могла да буде и већа али и мања од просечне потрошње четворочланог домаћинства на територији Београда па се на основу тог параметра не може извести закључак о износу овог потраживања. Поверилац овде тужилац је био дужан да докаже не само основ већ и износ потраживања јер од те чињенице зависи остварење права, па како се из понуђених доказа износ потраживања није могао утврдити првостепени суд је правилно о тој чињеници закључио применом правила из одредбе члана 231 став 2 ЗПП-а и правилно закључио да износ потраживања није доказан.

Исто тако је насупрот наводима жалбе туженог-противтужиоца правилна одлука првостепеног суда којим је одбио његов тужбени захтев за стицање права својине на предметној непокретности а по основу одржаја. Разлоге које је за своју одлуку дао првостепени суд у свему ка правилне прихвата и овај суд као другостепени, као јасне, довољне и на закону засноване.

Одредбом члана 20 Закона о основама својинско-правних односа прописано је ставом 1 да се право својине стиче по самом закону на основу правног посла и наслеђивањем. Одредбом члана 28 став 4 истог закона прописано је да савестан држалац непокретности ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година. Чланом 72 истог закона прописано је да је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине иако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења (став 1), а државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (став 2) и савесност државине се претпоставља (став 3).

Према напред цитираним одредбама закона државина је савесна ако држалац не зна или не може да зна да ствар коју држи није његова. Квалитет савесности се процењује према субјективном уверењу држаоца да ли му је познато или према постојећим околностима могло бити познато да ствар коју држи није његова односно да припада неком другом. За појам савесности није довољна чињеница да је држалац у извињавајућој заблуди односно у оправданој заблуди о праву чију садржину врши, него се захтева да није ни могао ни морао знати, односно да према објективним приликама и околностима посумња да није титулар права чију фактичку власт врши. Да би држалац био савестан потребно је да његово незнање да му право на државину не припада буде оправдано а оно је оправдано ако је држалац приликом стицања државине поступао са дужном пажњом која се уобичајено захтева у конкретним околностима.

У складу са цитираном одредбом, с обзиром на природу права својине, свако ко сматра да је испунио законом прописане услове за стицање права својине на непокретности, у конкретном случају тужилац, на основу одржаја, има право да захтева утврђење овог свог права у односу на лице које се у јавном регистру води као власник одређене непокретности. Одржај представља начин стицања својине на основу кога се правном стању уподобљава фактичко стање државине које име одређене квалитете, што зависи како од држаоца, тако и од земљишно-књижног власника, јер је реч о стању у коме се током одређеног времена савесни држалац понаша као власник, а власник није вршио своје својинско право. На тај начин се фактичко стање које траје одређено време под одређеним претпоставкама, претвара у фактичко стање, при чему се савесност државине претпоставља, па онај ко тврди другачије, то мора и да докаже сходно одредби члана 72 став 3 Закона о основама својинско-правних односа. У конкретном случају, између парничних странака је закључен уговор закупу службеног стана то у конкретном случају нису испуњени услови за стицање својине на предметној непокретности ни по основу редовног ни ванредног одржаја јер тужени не поседује ни закониту ни савесну државину, с обзиром да се у стану налази како је то напред изнето по основу уговора о закупу службеног стана.

Приликом доношења другостепене одлуке Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе али их посебно не образлаже, имајући у виду да се истима не доводи у сумњу законитост и правилност одлуке, па такви наводи нису од утицаја на другачију одлуку суда.

Потврђена је одлука о трошковима парничног поступка, будући да је иста донета правилном применом материјалног права, одредбе члана 153 став 2 ЗПП а имајући у виду да је тужилац у незнатном делу успео у спору, док тужени са противтужбом није успео.

Из изнетих разлога применом одредбе члана 390, 394 тачка 4 и члана 401 тачка 2 ЗПП донета је одлука као у ставу првом и другом изреке.

Захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка је одбијен као неоснован обзиром да је у жалбеном поступку успео у незнатном делу па је донета одлука као у ставу трећем изреке применом одредбе члана 165 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Јелена Стојилковић с.р**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић