



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5156/21
12.10.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Весне Дамјановић и Александре Лековић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Миодраг Стишовић, адвокат из Београда, ул. Краља Петра бр. 45, против туженог ББ из..., чији је пуномоћник Војислав Шошкић, адвокат из Београда, ул. Кнеза Милоша бр. 79/4, ради стицања без основа, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 13362/2017 од 28.4.2021. године, у седници већа одржаној дана 12.10.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 13362/2017 од 28.4.2021. године у ставу трећем и четвртном изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 13362/2017 од 28.4.2021. године у ставу првом изреке тако што **СЕ ОБАВЕЗУЈЕ** тужени ББ да тужилци АА на име стицања без основа због коришћења пословног простора-локал други лево од улаза, површине 41 м², у приземљу стамбено-пословне зграде у ул. ..., на кп. ... КО... уписан у Лист непокретности ..., исплати:

- за месец мај 2013. године износ од 11.207,55 динара, са законском затезном каматом почев од 5.6.2013. године до коначне исплате;
- за месец јун 2013. године износ од 18.286,00 динара, са законском затезном каматом почев од 5.7.2013. године до коначне исплате;
- за месец јул 2013. године износ од 18.286,00 динара, са законском затезном каматом почев од 5.8.2013. године до коначне исплате;
- за месец август 2013. године износ од 18.286,00 динара, са законском затезном каматом почев од 5.9.2013. године до коначне исплате;
- за месец септембар 2013. године износ од 18.286,00 динара, са законском затезном каматом почев од 5.10.2013. године до коначне исплате;
- за месец октобар 2013. године износ од 18.286,00 динара, са законском затезном каматом почев од 5.11.2013. године до коначне исплате;

- каматом почев од 5.9.2015. године до коначне исплате;
- за месец септембар 2015. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.10.2015. године до коначне исплате;
 - за месец октобар 2015. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.11.2015. године до коначне исплате;
 - за месец новембар 2015. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.12.2015. године до коначне исплате;
 - за месец децембар 2015. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.1.2016. године до коначне исплате;
 - за месец јануар 2016. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.2.2016. године до коначне исплате;
 - за месец фебруар 2016. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.3.2016. године па до коначне исплате;
 - за месец март 2016. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.4.2016. године па до коначне исплате;
 - за месец април 2016. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.5.2016. године па до коначне исплате;
 - за месец мај 2016. године износ од 20.363,33 динара, са законском затезном каматом почев од 5.6.2016. године па до коначне исплате;

док се у преосталом делу става првог изреке тужбени захтев **ОДБИЈА**, као неоснован.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужила да туженом накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 33.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке обавезан је тужени да тужили на име стицања без основа због коришћења пословног простора-локал други лево од улаза, површине 41 м², у приземљу стамбено-пословне зграде у ул. ..., на кп. ... КО ..., уписан у Лист непокретности ... за период од маја 2013. године закључно са мајем 2016. године исплати појединачне месечне износе са каматом на начин како је то ближе наведене у овом ставу изреке, у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу у ком је тужила тражила да јој тужени на име стицања без основа због неплаћених рачуна на име утрошене електричне енергије у пословном простору исплати износ од 109.291,14 динара, са законском затезном каматом почев од 18.0.2017. године, па до коначне исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је приговор компензације истакнут од стране туженог, као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужили на име трошкова парничног поступка исплати износ од 253.980,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени побијајући је у ставу првом, трећем и четвртм изреке, како то произлази из садржине жалбе, из свих законом прописаних разлога.

Испитујући правилност ожалбене пресуде, у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386. ЗПП-а (“Сл.гласник РС” бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог делимично основана.

У спроведеном поступку, првостепени суд није учинио битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Пресуда није захваћена ни битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку на коју се указује жалбом туженог, јер је њена изрека јасна и непротивречна сама себи и разлозима пресуде, а у пресуди је дато довољно јасних и непротивречних разлога о битним чињеницама на којима је одлука заснована, тако да пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је као закупац са ЈП “Пословни простор Савски венац”, као закуподавцем дана 4.2.2003. године закључио предуговор о закупу пословних просторија које се налазе у ..., ул. ..., у приземљу, који се састоји од главне и помоћне просторије. Одредбом члана 3. предуговора било је прописано да је закупац дужан да за коришћење пословног простора из члана 1. предуговора плаћа 235,50 динара по м², што месечно износи укупно 11.775,00 динара, док је одредбом члана 4. став 3. закупац изјавио да је сагласан са сваком наредном променом висине закупнине, без закључења посебног уговора о закупу због промене висине закупнине. Одредбом члана 6. предуговора констатовано је да се пословни простор који је предмет овог предуговора издаје у виђеном стању и да закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца. Надаље, одредбама члана 9. и 10. предуговора предвиђено је да предуговор важи до дана закључења уговора о закупу пословних просторија, који ће бити закључен када Влада Републике Србије, Републичка дикреција за имовину да своју сагласност на одлуку управног одбора закуподавца од 23.1.2003. године. Међутим, тужени се никада није обраћао Влади Републике Србије за давање наведене сагласности, па иста никада није ни дата, због чега уговор о закупу пословних просторија никада није закључен. Тужили је решењем Агенције за реституцију од 23.4.2013. године враћен пословни простор који је био предмет предуговора о закупу од 4.2.2003. године и у ком је тужени обављао своју делатност. Ставом четвртим изреке делимичног решења Агенције за реституцију од 23.4.2013. године било је одређено да пословни простор дат у закуп, из тачке 1. диспозитива овог решења враћа се у државину кориснику реституције по истеку 3 године од дана извршности овог решења, ако се закупац и корисник реституције другачије не споразумеју, с тим да од дана правноснажности овог решења до ступања у посед, корисник реституције у својству закуподавца ступа у правни однос са закупцима по уговорима закљученим са претходним власником, односно корисником пословних просторија из тачке 1 диспозитива овог решења. Након доношења решења о реституцији тужени је предметни пословни простор користио почев од 12.5.2013. године, па све до 1.6.2016. године, када се иселио. Из налаза и мишљења Драгана Нинчића, судског вештака економско-финансијске струке од 9.10.2019. године произлази да је исти сачињен у две варијанте. Према првој варијанти судски вештак извршио је обрачун закупнине према условима и ценама ЈП “Пословни простор Савски венац” за период од 12.5.2013. године закључно са 31.05.2016. године, па је на овај

начин утврдио да укупна закупнина за спорни пословни простор у овом периоду износи 1.077.877,22 динара без ПДВ, односно 1.293.452,66 динара са ПДВ. Другу варијанту налаза и мишљења судски вештак сачинио је на бази реалне просечне тржишне цене закупа пословног простора, па је утврдио да би цена закупа за локал површине 41 м² у ... улици на дан вештачења износила 405,49 евра месечно, што за период од 12.5.2013. године до 31.5.2017. године износи укупно 19.706,80 евра. Из исказа тужиље произлази да је спорни пословни простор 2014. године њој враћен у својину, као наследнику ранијег власника, и да тужилца од дана када јој је простор враћен од туженог није добила никакву накнаду за простор који је он користио. Навела је да је покушала да се договори са туженим, тако што је овластила свог сина који је са туженом преговарао, али безуспешно. Додала је и то да је тужени оставио неплаћени рачун за електричну енергију која је утрошена у локалу, који је тужилца платила. Из исказа туженог саслушаног у својству парничне странке произлази да је за решење Агенције за реституцију сазнао крајем маја 2013. године, када је добио делимично решење којим је тужилци враћен локал површине 41 м², а који је он користио. Одмах по пријему овог решења тужилац је отишао у ЈП "Пословни простор Савски венац" где су га упутили на Агенцију за реституцију, а где му је речено да је он заштићен наредне три године да треба да плаћа закупнину у истом износу као што је плаћао и пословном простору. Почетком јуна 2013. године ступио је у контакт са сином тужиље, којом приликом су водили преговоре око тога да тужилац остане у предметном пословном простору и дуже од три године, као и о висини закупнине, али да договор нису постигли. Дана 20.1.2014. године у локал је улетео аутобус ГСП, оштетио врата и излог, па је тужени контактирао сина тужиље ради подношења захтева за накнаду штете од осигуравајућег друштва штетника, али син тужиље такав захтев није поднео, због чега је тужилац поправио врата и излоге о свом трошку. У локалу је наставио да ради све до 1.6.2016. године, односно до истека рока предвиђеног решењем Агенције за реституцију. Дана 1.6.2016. године тужени је тужилци предао кључеве од локала и исти напустио. Такође, навео је да није тражио сагласност ЈП "Пословни простор Савски венац" за изведене радове иако му је било познато да му је таква сагласност била потребна, због тога што та процедура траје годинама а туженом је било потребно да што пре побољша процес рада, тако да је без сагласности закуподавца извео радове у пословном простору чији је био купац.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредаба чл. 210, 219, 336. и 337. ЗОО-а оценио да је тужбени захтев делимично основан. Наиме, по оцени првостепеног суда с обзиром да тужени није имао закључен уговор о закупу са тужилцом, исти је без правног основа користио предметни пословни простор у утуженом периоду и за исти није плаћао закупнину. Одлучујући о висини тужбеног захтева у делу који се односи на неплаћену закупнину, првостепени суд је прихватио другу варијанту налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке с обзиром да је оценио да у конкретном случају није било услова за примену одредбе члана 20. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, будући да тужени никада није имао својство закупца, односно да уговор о закупу између парничних странака никада није закључен, па је обавезао туженог да тужилци плати тржишну цену закупа. Такође првостепени суд је оценио да није било места плаћању претходно уговорене цене закупа, јер парничне странке нису биле у уговорном односу. Надаље, првостепени суд је одбио тужбени захтев у делу у коме тужилца од туженог

потражује износ од 109.291,14 динара на име неплаћених рачуна по основу утрошене електричне енергије у предметном локалу, с обзиром да тужиља у смислу одредбе члана 231. Закона о парничном поступку није доказала да је наведени рачун платила у име и за рачун туженог, нити је такве рачуне доставила, сматрајући притом да пријава за прикључење електро-енергетског објекта потрошача на дистрибутивну мрежу од 17.3.2017. године из које је утврђено да је извршен прикључак по захтеву тужиље и да је плаћен износ од 781,00 динар не представља доказ за тужиљине наводе, а самим тим и за основаност тужбеног захтева у овом делу. Одлучујући о истакнутом компензационом приговору првостепени суд је исти оценио неоснованим, с обзиром да тужени своје потраживање у висини вредности изведених радова у предметном пословном простору заснива на фактурама и изводима са рачуна туженог, које доказе је тужиља у целисти оспорила. Како се из фактуре и других достављених доказа не може утврдити да се исте односе на улагање у спорни пословни простор и како је тужиља наведене доказе оспорила првостепени суд је закључио да тужени није доказао постојање основа, а самим тим и настанка потраживања подобног да проузрокује престанак обавезе туженог према тужиљи.

Правилно је, по оцени Апелационог суда, поступио првостепени суд када је оценио да тужиљи припада накнада за коришћење пословног простора у ... улици бр. ... од стране туженог у периоду од маја 2013. године закључно са мајем 2016. године, али не из разлога које је навео, већ из разлога који следе.

Одредбом члана 567. став 1. ЗОО-а прописано је да се уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину, док је одредбом члана 585. истог закона прописано да је купац дужан чувати закупљену ствар и по престанку закупа вратити је неоштећену (став 1.); да купац не одговара за истрошеност ствари која настаје њеном редовном употребом, као ни за оштећења која потичу од њене дотрајалости (став 3.); да ако за време закупа извршио какве промене на ствари купац је дужан вратити је у стање у коме је била када му је предата у закуп (став 4.) и да купац може однети додатке које је учинио на ствари ако се могу одвојити без њеног оштећења, а да их закуподавац може задржати ако му накнади њихову вредност у време враћања (став 5.).

Одредбом члана 20. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу прописано је да купац непокретности која је предмет враћања има право да користи непокретност за обављање своје делатности, али не дуже од 3 године од извршености решења о враћању имовине, с тим што се бивши власник и обвезник могу и другачије споразумети, док је одредбом става 3. истог члана прописано да у року из става 1. и 2. овог члана бивши власник који је ступио на место закуподавца има право на закупнину, али не може једнострано мењати висина закупнине и друге одредбе затеченог уговора о закупу.

Ако се има у виду да тужени предметни пословни простор користи у својству закупца почев од 1.2.2003. године и то по основу предуговора о закупу пословних просторија закљученог са ЈП "Пословни простор Савски венац", који предуговор има све битне елементе уговора о закупу, као и да из делимичног решења Агенције за

реституцију од 23.4.2013. године произлази да је пословни простор дат у закуп, али да се враћа у државину кориснику реституције по истеку 3 године од дана извршности овог решења, с тим да од дана правноснажности решења до ступања у посед корисник реституције у својству закуподавца ступа у правни однос са закупцем по уговорима закљученим са претходним корисником, по оцени Апелационог суда јасно је да тужени предметне пословне просторије у периоду од 1.2.2003. године све до 31.5.2016. године није користио без правног основа. Управо супротно, тужени је предметне пословне просторије у периоду од 1.2.2003. године па до 12.5.2013. године користио по основу закљученог предуговора о закупу, а од 12.5.2013. године па до 31.5.2016. године по основу одредбе става 4. делимичног решења Агенције за реституцију од 23.4.2013. године. Међутим, иако је три године од дана извршности делимичног решења Агенције за реституцију од 23.4.2013. године тужени имао сва права и обавезе по основу претходно успостављеног закуподавног односа, тужени тужили закупнину није плаћао. Сходно наведеном, тужила у смислу одредбе члана 567. и 583. Закона о облигационим односима, а у вези са одредбом члана 20. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу има право да од туженог потражује дуговану закупнину.

Висина закупнине коју је тужени био дужан да плати тужили, у смислу одредбе члана 20. став 1. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, као и сходно ставу четири делимичног решења Агенције за реституцију од 23.4.2013. године обрачунава се у складу са одредбама закљученог уговора о закупу, с тим што бивши власник који је ступио на место закуподавца не може једнострано мењати висину закупнине. С обзиром да је делимично решење Агенције за реституцију од 23.4.2013. године својство извршности стекло 12.5.2013. године у смислу одредбе члана 261. став 3. тачка 1. Закона о општем управном поступку (“Службени лист СРЈ” бр. 33/97) тужени је све до 12.5.2016. године, односно закључно са закупнином за мај 2016. године закупнину дуговао по обрачуну и према условима и ценама ЈП “Пословни простор Савски Венац”, као ранијег закуподавца. Сходно свему напред наведеном, мишљење је Апелационог суда да тужила има право да од туженог за период од 12.5.2013. године закључно са 31.5.2016. године потражује закупнину обрачунату према условима и ценама ЈП “Пословни простор Савски Венац”, који обрачун је исказан у првој варијанти налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке и то у појединачним месечним износима ближе наведеним у ставу првом изреке ове пресуде.

С обзиром да је првостепени суд одлуку о висини тужбеног захтева донео на бази тржишне закупнине за утужени период, садржане у другој варијанти налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке, то је одлука, у овом делу морала бити преиначена.

Такође, правилно је првостепени суд поступио када је одбио компензациони приговор туженог, али не из разлога које је навео, већ из разлога који следе.

Наиме, одредбом члана 336. ЗОО-а прописано је да дужник може пребити потраживање које има према повериоцу са оним што овај потражује од њега, ако оба потраживања гласе на новац или друге заменљиве ствари истог рода и исте каквоће и ако су оба доспела.

Тужени у овој правној ствари истиче да је у спорном пословном простору изводио радове који су увећали његову вредност, а у прилог својих тврдњи доставио је доказе у виду рачуна и извода из пословних књига туженог. Међутим, према сопственим тврдњама тужени од претходног закуподавца ЈП "Пословни простор Савски Венац", а ни од тужиље није тражио сагласност за извођење предметних радова због чега му у смислу одредбе члана 585. ЗОО-а припада право да однесе додатке које је учинио на ствари ако се могу одвојити без њеног оштећења, али не и на вредност радова које је извео у предметном пословном простору без сагласности закуподавца. С обзиром да тужени није истакао било какав захтев у погледу ствари које су евентуално остале у локалу, већ само захтев за накнаду радова изведених без сагласности закуподавца, мишљење је Апелационог суда у Београду да не постоји потраживање туженог према тужиоцу по основу изведених радова које би се могло пребити са потраживањем тужиље према туженом по основу неплаћених закупнина.

Без утицаја на правилност и законитост ожалбене пресуде су жалбени наводи туженог којима се указује да је првостепени суд неосновано одбио извођење доказа саслушањем сведока и вештачењем на околност врсте и вредности изведених радова којима је увећана вредност пословног простора. Ово због тога што је, код свега претходно изложеног, оцена Апелационог суда да потраживање туженог по основу изведених радова није основано, с обзиром да за извођење таквих радова није имао сагласност ранијег закуподавца, а ни тужиље као новог закуподавца, због чега је извођење доказа на околност врсте и вредности изведених радова сувишно, јер би исти били од утицаја само на висину, а не и на основаност таквог потраживања.

Потврђена је и одлука о трошковима првостепеног поступка јер је иста донета правилном применом одредаба чл. 150, 153, 154. и 163. ЗПП-а.

Имајући у виду све напред наведено, одлука као у ставу првом изреке донета је применом одредбе члана 390. ЗПП-а, док је одлука као у ставу другом изреке донета применом одредбе члана 394. тачка 4. истог закона. Одлука као у ставу трећем изреке донета је применом одредбе члана 165. став 1. истог закона, с обзиром да је тужени успео са жалбом у поступку пред другостепеним судом због чега му сходно одредби члана 153. и 154. ЗПП-а припадају трошкови састава жалбе у износу од 33.000,00 динара, обрачунати по АТ у време пресуђења.

**Председник већа-судија
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић