



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5176/22
15.6.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници тужиоца Републике Србије - Министарства одбране Војнограђевинског центра „Београд“, чији је заступник Војно правобранилаштво, Београд, ул. Бирчанинова бр. 5, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Милутин Радоичић, адвокат из Београда, ПФ 107,11158 Београд 118, ради раскида уговора, дуга и иселења по тужби и ради утврђења права својине по противтужби, вредност предмета спора 1.019.329,41 динара, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Трећег основног суда у Београду П 3733/15 од 27.1.2022. године, у седници одржаној дана 15.6.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 3733/15 од 27.1.2022. године у ставу петом и шестом изреке.

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 3733/15 од 27.1.2022. године у ставу седмом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 3733/15 од 27.1.2022. године у ставу другом, трећем, четвртном и осмом изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе из поднеска од 10.9.2021. године. Ставом другим, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је раскинут уговор о закупу службеног стана бр. ... у ... бр. 278-45/1 од 6.2.1998. године. Ставом трећим усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана бр. ..., који се налази у приземљу у ул. ... у ... и да овај стан преда на слободно коришћење и располагање тужиоцу - противтуженом, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде. Ставом четвртим усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да тужиоцу на име дуга исплати износ од 432.509,81 динара, са законском затезном каматом почев од 14.3.2018. године па до

коначне исплате. Ставом петим одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да тужиоцу на име стицања без основа исплати износ од 293.409,80 динара, са законском затезном каматом почев од 14.3.2018. године па до коначне испите. Ставом шестим одбијен је тужбени захтев којим је тражио да се тужени обавезе да тужиоцу на име стицања без основа исплати износ од 293.409,80 динара, са законском затезном каматом почев од 14.3.2018. године па до коначне испите. Ставом седмим одбијен је противтужбени захтев туженог којим је тражио да се утврди да је тужени по основу одржаја стекао право својине на непокретности - стану бр. ... који се налази у ул. ... у ..., што би тужилац - противтужени био дужан признати и трпети, те дозволити да се тужени без његовог присуства и даље сагласности упише у катастарске и друге јавне књиге као једини и искључиви власник наведене непокретности. Ставом осмим обавезан је тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка, исплати износ од 151.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога, побијајући је у ставу петом, шестом и осмом (погрешно означене као четврти, пети и шести) изреке, а како то произлази из жалбених навода и жалбеног предлога. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Тужени је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога, побијајући је у ставу другом, трећем, четвртном, седмом и осмом изреке. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у побијаном делу у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23) Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца неоснована, а жалба туженог делимично основана.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности. Приликом доношења побијане пресуде у ставовима четвртном, петом и шестом, супротно жалбеним наводима тужиоца, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а, с обзиром да су дати јасни и непротивречни разлози у сагласности са чињеничним стањем.

Међу парничним странкама су, према утврђењу првостепеног суда, биле неспорне чињенице да у..., у коме се налази и спорни стан који користи тужени, постоји преко 100 стамбених јединица и само 3 мерна места на којима се региструје потрошња електричне енергије, а као потрошач је регистровано Министарство одбране, које и плаћа рачуне за ЈП ЕПС Снабдевање. Наведена три контролна бројила није поставила Електродистрибуција Србије него Министарство одбране. Потрошња воде за цео комплекс се региструје на једном мерном месту односно једном водомеру на адреси ..., а очитану потрошњу воде за цео комплекс (плаћа) Министарство одбране - Војнограђевински центар. Напајање топлотном енергијом за цео комплекс се врши из котларнице са два котла на гасно уље за ложење, у посебном објекту у ... смештена је и топлотна подстанница, при чему се набавка горива врши из буџетских средстава

Министарства одбране. Комунална предузећа су тужиоца задуживала за обрачунату накнаду за комуналне трошкове (утрошену електричну енергију и воду) за цео ..., а не за појединачне станове у згради, па је тужилац наведеним предузећима плаћао накнаду кроз збирне уплате, које су се односиле на цео објекат. Такође, тужилац је закупцима станова топлотну енергију испоручивао из сопствене котларнице на нивоу ... Месечна закупнина је у складу са методологијом из Закона о становању, обрачунавана множењем површине стана са бројем бодова из бодовне листе и коефицијента који је објављиван у Службеном листу СЦГ а од 2006. године у Службеном гласнику РС. Тужени је до 2014. године вршио плаћања закупнине и трошкова електричне енергије, након чега је исте престао да плаћа, док трошкове грејања у спорном периоду није плаћао. Укупан дуг туженог у спорном периоду од 27.8.2005. године до 5.3.2018. године, као дана вештачења, по основу неплаћених закупнина износи 432.509,81 динара. Тужилац је дана 10.7.2014. године упутио туженом опомену пред утужење, а за доспеле обавезе по основу дугованих закупнина закључно са априлом 2014. године у укупном износу од 127.299,29 динара, коју опомену је тужени примио. Закључком тужиоца Уп-1 бр.12156-29/1998 од 23.12.2013. године констатовано је да туженом престаје право на стамбено обезбеђење по закључку Управе за кадрове УП-1 бр. 12156-22/98 од 10.10.2008. године и прихваћен је захтев туженог, као заставника 1. класе у пензији, за давање двоипособног стана у закуп на неодређено време. Поред тога, неспорно је да су тужилац и тужени закључили уговор о коришћењу службеног стана од 13.8.1994. године, уговор о закупу стана на одређено време-службеног стана бр. 278-45 од 20.12.1996. године и уговор о закупу службеног стана 278-45/1 од 6.2.1998. године, да је тужени у непрекидној државини стана бр. ... у ...у ..., ул...., као и да тужилац пре подношења тужбе није упутио туженом обавештење о раскиду уговора нити отказу уговора. Међу парничним странкама је спорно колики је укупан дуг туженог на име закупнине, утрошене електричне енергије и комуналних услуга за период од 27.8.2005. године до 5.3.218. године, као дану прецизираног тужбеног захтева), да ли је и колико тужилац плаћао комуналним предузећима на име утрошене електричне енергије и воде, да ли је потраживање застарело, да ли је тужени-противтужилац одржајем стекао право својине на предметном стану и да ли су испуњени законски услови за раскид уговора о закупу и исељење туженог.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужилац је изградио ... у ... (у даљем тексту ...) са стамбеним објектима, међу којима се налази и стан бр. ..., у ул. ..., који користи тужени. Због рата на територији бивше СФРЈ и великих миграција становништва, ... је искоришћен за смештај припадника ЈНА са породицама. На основу решења стамбене комисије тужиоца од 14.4.1994. године, тужилац и тужени су дана 13.8.1994. године закључили уговор о коришћењу предметног стана као службеног, а затим су дана 20.12.1996. године закључили уговор о закупу службеног стана на одређено време бр. 278-45. Наведени уговор из 1996. године је стављен ван снаге закључењем новог уговора о закупу службеног стана бр.278-45/1 од 6.2.1998. године, којим је предметни стан дат туженом у закуп на одређено време. Одредбом чл. 3 наведеног уговора тужени се, као купац, обавезао да на име закупнине плаћа месечно износ од 52,23 динара, а уколико се утврђени износ закупнине промени одлуком надлежног органа, да промењени износ закупнине плаћа од дана ступања на снагу те одлуке, као и да месечни износ закупнине плати најкасније до 5-ог у месецу за претходни месец. Одредбом чл. 4 уговора одређено је да тужени, поред закупнине, сноси и трошкове електричне енергије, грејања стана и телефон, накнаду за утрошену

воду домаћинства и заједничких делова стамбене зграде, накнаду за канализацију, изношење смећа и остале комуналне трошкове домаћинства и заједничких делова стамбене зграде, те да је дужан да аконтационе износе ових трошкова плаћа од дана испостављања посебних фактура (рачуна) тужиоца, као закупадавца, као и да ће се обрачун комуналних услуга вршити по 1м² стана аналогно важећим одлукама извршног одбора скупштине града Београда о начину плаћања и ценама, те да ће се коначни обрачун свих комуналних накнада вршити приликом промена цена услуга, а најмање једном годишње.

На утврђено чињенично стање првостепени суд је применио материјално право и то одредбе члана 35 тачка 6 Правилника о становима у ЈНА (“Службени војни лист” бр. 9/91, члана 35 став 1 тачка 2 Закона о становању (“Службени гласник РС” бр. 50/92... 26/2001), чл. 17, 126 ст. 1 и 2, 135, 262 ст. 1, 567 ст. 1, 583, 371 и 375 Закона о облигационим односима, чл. 231 ст. 1 ЗПП-а када је оценио да је тужбени захтев тужиоца делимично основан односно одредбе чл. 28 ст. 2, 37 и 72 ст. 1 и 2 Закона о основама својинско правних односа када је оценио да је противтужбени захтев туженог неоснован.

Првостепени суд је правилно ценио приговор недостатка активне легитимације тужиоца, јер је тужилац као закупавац у предметном уговору о закупу службеног стана који је закључен са туженим, као закупцем, у материјалноправном односу са туженим. Правилно је првостепени суд оценио и приговор застарелости, јер се за потраживања која се односе на утрошену електричну енергију, воду и топлотну енергију, примењује општи рок застарелости од 10 година из чл. 371 ЗОО-а, с обзиром да тужилац наведени износ потражује у смислу одредби члана 211 и 218 ЗОО-а, те се у конкретном случају не ради о односу између даваоца и корисника комуналних услуга (на који се примењује једногодишни рок застарелости из члана 378 ст. 1 тачка 1 ЗОО-а), који није протекао јер од доспелости потраживања (27.8.2005. године) па до подношења тужбе (27.8.2015. године) није протекло више од десет година. У погледу потраживања на име неплаћених закупнина, иако тужилац исте потражује за период почев од 27.8.2005. године, како је тужени плаћао закупнину све до 2014. године са повременим кашњењима, док је у јануару месецу 2013. године био и у претплати, није протекао трогодишни рок застарелости из члана 375 ЗОО-а од 2014. године до дана подношења тужбе дана 27.8.2015. године.

Применом правила о терету доказивања, правилно је првостепени суд одбио тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени обавезе да му на име стицања без основа на име неплаћеног трошка електричне енергије у периоду од 27.8.2005. до 5.3.2018. године исплати износ од 293.409,80 динара, са опредељеном каматом, као и на име неплаћеног трошка комуналних услуга у периоду од 27.8.2005. до 5.3.2018. године износ од 293.409,80 динара, са опредељеном, јер тужилац на коме је терет доказивања у смислу одредбе чл. 231 ЗПП-а није доказао износ потраживања за наведене трошкове.

Неосновани су жалбени наводи тужиоца да је тужени користио испоручену топлотну енергију, струју и води, а накнаду није плаћао, на који начин је дошло до неоправдане уштеде на његовој страни, при чему је обрачун накнаде у виду просечне потрошње тих накнада правичан и у складу са општим принципима Закона о облигационим односима. Ово имајући у виду да уговор бр. 278-45/1 од 6.2.1998. године

у члану 4 прописује начин плаћања комуналних трошкова који није према просечној потрошњи (с тим да није јасно ни да ли тужилац мисли да се просечна потрошња треба обрачунати по стану, по члану домаћинства и сл.). Обрачун у виду просечне потрошње водио би управо повреди начела једнаке вредности давања из члана 15 ЗОО-а јер би у том случају тужени могао бити у ситуацији да плаћа трошкове за услуге које није користио или је користио мање, посебно имајући у виду да се жалио тужиоцу, пошто му грејање није радио, након чега је долазила је комисија тужиоца која је установила да је реч о техничкој грешци након чега је користио шпорет на чврсто гориво "Смедеревац", на који се и грејао, а које наводе тужилац није оспорио. Вештак економске струке је у свом изјашњењу навео да питање стварно утрошене електричне енергије, количине воде и топлотне енергије, имајући у виду целокупно чињенично стање на терену, може утврдити само вештак грађевинске или машинске струке, али тужилац до закључења главне расправе није предлагао такво вештачење, те се стога, у жалбеном поступку не може, са успехом, позивати на погрешну примену правила о терету доказивања.

Правилно је првостепени суд одбио и противтужбени захтева туженог којим је тражио да се утврди да је стекао право својине на предметном стану путем одржаја, правилно је првостепени суд оценио да је неоснован, правилном применом члана 72 Закона о основама својинскоправних односа, правилно закључујући да је тужени предметну непокретност користио као закупац по основу уговора о закупу службеног стана закљученог са тужиоцем, као закуподавцем, па је очигледно да је знао да држи непокретност која није у његовом власништву. Како тужени није био савестан држалац што је услов и за стицање својине путем редовног и путем ванредног одржаја, то је правилна оцена првостепеног суда, насупрот жалбеним наводима. Разлоге које је за своју одлуку у овом делу дао првостепени суд, у свему као правилне прихвата и овај суд, као другостепени, па пресуду у том делу детаљно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП-а.

Код заузетог правног становишта нису основани жалбени наводи туженог да није морао имати закониту државину на предметној непокретности да би могао стећи право својине на истој, имајући у виду да је за стицање својине путем одржаја од значаја савесност, а у конкретном случају тужени није био савестан јер је ствар држао као закупац, уз свест да ствар коју држи није његова. Такође, неосновани су жалбени наводи туженог да је савестан онај држалац који оправдано верује да је власник, а несметани посед у трајању од 20 година доказује оправданост таквог уверења, те да се институт одржаја заснива на идеји невршења права својине од власника. Наиме, имајући у виду да је између тужиоца и туженог закључен уговор о закупу предметног стана на одређено време туженом није могло остати непознато да такав уговор не води стицању својине (чак и код могућности да се касније закључи уговор о откупу стана) док се закључивањем таквог уговора тужилац није одрекао свог права. Из наведених разлога, неосновани су жалбени наводи о погрешној примени материјалног права.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе у овом делу, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а.

Са наведених разлога, на основу члана 390 ЗПП-а одлучено је као у ставу првом

и другом изреке пресуде.

Међутим, по налажењу Апелационог суда, приликом одлучивања о раскиду уговора о закупу службеног стана, иселењу туженог из истог, као и исплати дуга на име неплаћене закупнине, због погрешне примене материјалног права чињенично стање није потпуно и правилно утврђено.

Наиме, првостепени суд је приликом доношења одлуке којом је раскинуо уговор о закупу пошао од тога да тужени, као купац предметног стана, није тужиоцу, као куподавцу, плаћао закупнину за предметни стан, при чему своје дуговање није измирио ни након опомене, те је у складу са одредбом чл. 135 ЗОО-а нашао да је неплаћањем закупнина по предметном уговору о закупу отпао циљ уговора, односно да опстајање оваквог уговора у правном промету није у интересу тужиоца. Уз то, првостепени суд је имао у виду и чињеницу да су испуњеним услови прописани одредбом чл. 126 ЗОО-а, односно да је тужилац упутио туженом опомену пре утужење којом је тражио да тужени плати дуг по основу неплаћених закупнина. У складу са одредбом члана 35. тачка 6. Правилника о становима у ЈНА и члана 35. став 1. тачка 2. Закона о становању, првостепени суд је раскинуо предметни уговор о закупу службеног стана бр. 278-45/1 од 6.2.1998. године. Како је првостепени суд усвојио тужбени захтев за раскид уговора о закупу, то није ни одлучивао о евентуалном тужбеном захтеву који се односи на отказ предметног уговора.

Приликом доношења одлуке о раскиду уговора о закупу првостепени суд се позвао на одредбу члана 35 тачка 6 Правилника о становима у ЈНА ("Службени војни лист" бр. 9/91) и члана 35 став 1 тачка 2 Закона о становању. Међутим, на основу чл. 22. ст. 2. Закона о имовини Савезне Републике Југославије ("Службени лист СРЈ", бр. 41/93 и 24/94), Савезни министар за одбрану, у сагласности са Савезном Владом, прописао је Правилник о начину и критеријумима за решавање стамбених питања запослених у Савезном министарству за одбрану и Војсци Југославије ("Службени лист СРЈ", бр. 30 од 8. априла 1994. године – ступио на снагу 16.4.1994. године). Према одредби чл. 91. наведеног Правилника, даном ступања на снагу овог Правилника престаје да важи Правилник о становима у ЈНА ("Службени војни лист", бр. 9/91, 22/91 и 1/93) и Правилник о стамбеним кредитима у Југословенској народној армији ("Службени војни лист", бр. 9/91, 1/92 и 13/92), те је примењена одредба која у утуженом периоду није важила. Чак и да се у конкретном случају има применити одредба члана 35 тачка 6 Правилника о становима у ЈНА ("Службени војни лист" бр. 9/91) која прописује да лице коме је дат стан у закуп губи право даљег коришћења стана и уговор о закупу се раскида када не плати доспелу закупнину у року од 30 дана од дана пријема опомене војне установе надлежне за управљање стамбеним фондом ЈНА, те да отказни рок износи 30 дана од дана уручења решења о тказу, ако уговором о закупу није другачије одређено, првостепени суд изводи закључак да је тужилац упутио туженом опомену пре утужење којом је тражио да тужени плати дуг по основу неплаћених закупнина која је основ за раскид наведеног уговора, иако опомену није упутила војна установа надлежна за управљање стамбеним фондом ЈНА у циљу отказа уговора о закупу, већ Сектор за материјалне ресурсе Војнограђевински центар Београд, са напоменом да уколико се не поступи по наведеном биће покренут поступак за наплату дуга пред надлежним судом (а не поступак за раскид уговора, уместо којег је тужилац могао и само отказати уговор на основу одредби Закона о становању).

Даље, како је првостепени суд раскинуо предметни уговор о закупу службеног стана, то тужени, према становишту првостепеног суда, више нема правни основ да борави у наведеном стану, те је обавезао туженог да се са свим лицима и стварима исели из истог и тако испражњен од лица и ствари преда тужиоцу у државину. Из исказа туженог произилази да му је био познат износ закупнине коју је требао да плаћа, али да, када је тужилац одбио његов захтев за откуп стана, тужени више није хтео да плаћа своје обавезе.

Циљ прокламовања права на поштовање приватног и породичног живота чланом 8 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода – Европска конвенција (“Службени лист СЦГ-Међународни уговори”, бр.9/2003, 5/2005) јесте заштита појединца од произвољних поступака јавне власти. Тај циљ се постиже заштитом четири димензије аутономије личности појединца – приватног живота, породичног живота, дома и преписке. Одредба члана 8 став 2 Европске конвенције допушта мешање у остваривање права на дом уз кумулативно остварење три услова, да је мешање законито, да је предузето ради остваривања легитимног циља – интереса националне безбедности, јавне безбедности или економске добробити земље и спречавања нереда или криминала, заштите здравља или морала и заштите права и слобода других, као и да је мешање неопходно у демократском друштву и сразмерно циљу који се жели постићи, што подразумева примену теста пропорционалности, односно одмеравања интереса парничних странака.

Европски суд за људска права (у даљем тексту Европски суд) кроз чије одлуке се тумаче одредбе Европске конвенције у највећем броју случајева не оспорава легитимност мешања државе правним средствима у уживање права појединца већ захтева да тужена држава докаже да је мера која се представком доводи у питање била неопходна у демократском друштву, утолико што испуњава хитну друштвену потребу и одговара заједничким вредностима. Према пракси Европског суда право на дом је “аутономан појам”, при чему се ово право актуелизује тек у случају мешања државе у то право, дакле у поступку ради исељења, при чему одговор на питање да ли се одређени простор може сматрати домом неког лица у смислу члана 8 став 1 Европске конвенције зависи од чињеница и околности конкретног случаја, пре свега од постојања трајних и чврстих веза лица с тим простором, при чему је без утицаја законитост основа коришћења тог простора. Допуштеност задирања у евентуално право овде туженог на дом је нужно проценити, имајући у виду равнотежу, односно пропорционалност између права на дом из члана 8 Европске конвенције и права на имовину из члана 1 Протокола бр 1 уз Конвенцију. Чланом 17 Европске конвенције је прокламована забрана злоупотребе права, а чланом 18 границе коришћења ограничења права.

Поред тога, из стања у списима, произилази да је тужени на рочишту за главну расправу дана 30.1.2017. године доставио пресуду Трећег основног суда у Београду П 18742/16 од 6.12.2016. године која је донета у парници тужиоца АА, овде туженог, против тужене Републике Србије – Министарство одбране Војнограђевински центар Београд, овде тужиоца, којом је усвојен тужбени захтев и утврђено да тужилац има

право закупа на неодређено време на стану бр. ... који се налази у ул... у ... површине 67,50 м² са правом на откуп, а што је тужена дужна признети и трпети. Из стања у списима не може се утврдити да ли је до закључења главне расправе наведена пресуда постала правоснажна нити да ли је тужени откупио предметни стан, што је од значаја за одлучивање у овој правној ствари, обзиром да се наведеном пресудом утврђује не само право закупа туженог на неодређено време (које право може да се односи и на други стан, а што је туженом признато закључком тужиоца од 23.12.2013. године) већ се утврђује и право откупа на стану који је предмет тужбеног захтева у овом поступку, јер уколико је наведена пресуда правоснажна, тужилац у овом предмету не би могао тражити иселење туженог.

Осим тога, приликом усвајања захтева тужиоца за исплату неплаћене закупнине првостепени суд је прихватио налаз и мишљење судског вештака економско-финансијске струке, којим је утврђено да укупан дуг туженог по основу неплаћених закупнина, у периоду од 27.8.2005. до 5.3.2018. године, као дана вештачења, а који је висину неплаћених комуналних трошкова, утврђивао на основу расположиве документације на основу аналитичких картица тј. извештаја туженог, према Упутству о начину утврђивања закупнине ("Сл. гласник РС", бр. 27/97,43/2001, 28/2002 и 82/2009).

Основани су жалбени наводи туженог да се одредбе Упутства о начину утврђивања закупнине не могу применити из разлога што је чланом 1 поменутог прописа назначено да се овим упутством ближе прописује начин утврђивања висине месечне закупнине за стан у друштвеној, државној и својини грађана који се користи на неодређено време. Ово обзиром да је предметни уговор о закупу закључен између парничних станана на одређено време, а да у току поступка није утврђено да ли су и кад на основу пресуде Трећег основног суда у Београду П 18742/16 од 6.12.2016. године тужилац и тужени закључили уговор о закупу на неодређено време, од кад би се методологија обрачуна закупнине из Упутства о начину утврђивања закупнине могла применити, те имајући у виду да је износ закупнине одређен чланом 3 уговора о закупу службеног стана бр.278-45/1 од 6.2.1998. године, а да није утврђено да је износ закупнине мењан новим уговором о закупу или анексом истог нити је у првостепеном поступку утврђен реалан износ закупнине за стан такве врсте.

Са свега изложеног, Апелациони суд је на основу овлашћења из члана 392. став 2. ЗПП-а одлучио као у ставу трећем изреке пресуде.

Како је делимично укинута одлука о главној ствари, морала је бити укинута и одлука о трошковима поступка из става осмог изреке, јер зависи од коначног исхода овог спора и успеха међу странкама.

У поновном поступку првостепени суд ће, имајући у виду примедбе на које је овим решењем указано, утврдити да ли је пресуда Трећег основног суда у Београду П 18742/16 од 6.12.2016. године постала правоснажна, и да ли је и када на основу ње између парничних станана закључен уговор о закупу на неодређено време, односно евентуално предметни стан откупљен, те у зависности од тога поново одлучити о

захтеву за раскид, односно отказ уговора, исељење туженог, те правилно утврдити и начин обрачуна закупнине, па ће поновном оценом изведених доказа поштујући забрану из члана 398 став 3 ЗПП-а, правилном применом одредби члана 7, 228, 229, 230 и 231 ЗПП-а, о захтевима тужиоца у делу у којима је одлука укинута, на основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, правилном применом материјалног права донети нову и правилну одлуку.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић