



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5469/22
21.3.2024. 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 Стамбене заједнице у ул.... у ..., коју заступа управник Стамбене заједнице АА, чији је пуномоћник Игор Ољачић, адвокат из Београда, ул.Теразије бр.27, против тужене ББ из ..., ради иселења и накнаде штете, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 7529/18 од 29.3.2022. године, у седници већа одржаној дана 21.3.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 7529/18 од 29.3.2022. године у ставу првом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 7529/18 од 29.3.2022. године у ставу другом и четвртом изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезана тужена да се са свим лицима и стварима исели из заједничке просторије која се налази на деветом спрату стамбене зграде у ул.... у ..., лево од улаза на заједничку терасу, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име стицања без основа – накнаде за неовлашћено коришћење туђе ствари за период од 01.06.2012. године, закључно са 29.03.2022. године, исплати износ од 11.800 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом трећим изреке одбачена је тужба тужиоца у делу тужбеног захтева у коме је тужилац тражио да се обавезе тужена да тужиоцу на име стицања без основа – накнаде за неовлашћено коришћење туђе ствари, почев од 30.03.2022. године, па до

дана предаје у посед тужиоцу заједничких просторија, плаћа износе од по 100 евра месечно, под претњом принудног извршења. Ставом четвртим изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 197.350,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде тужена је благовремено изјавила жалбу, побијајући је у ставу првом, другом и четвртм изреке, како то произилази из садржине жалбе, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања. Трошкове другостепеног поступка није тражила.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу у границама законских овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23), Апелациони суд је оценио да је жалба тужене делимично основана.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда тужилац, као закуподавац и тужена, као закупац, су у марту 2009. године закључили уговор о закупу заједничких просторија који за предмет има закуп три заједничке просторије на последњем, деветом спрату, стамбене зграде у ул.... у ..., чија је површина 23 м², а које просторије су станарима те зграде, служиле као тоалет, као перионица и као сушионица веша. Трајање закупа ограничено је на три године, односно за период од 01.05.2009. године, закључно са 01.05.2012. године, а висина закупнине одређена је у износу од 100 евра у динарској противвредности по куповном курсу НБС на дан исплате, при чему је закупац у обавези да исту плаћа унапред, најкасније до 05-ог у месецу. У члану 4 уговора наведено је да је закупац у обавези да пре почетка коришћења просторија за привремено становање, о свом трошку изведе потребне грађевинске и друге радове ради уређења излаза на поменуту заједничку терасу пробијањем зида и прозора и прављењем врата из четврте заједничке просторије, која се налази десно у заједничком ходнику, а у свему како договоре заступник закуподавца и закупца, а да извођењем ових радова, као и радова на евентуалној адаптацији закупљених просторија, закупац не стиче никаква својинска или било каква друга имовинска права на тим просторијама, као и право на надокнаду евентуалне штете по том основу, а чланом 5 је договорено да је закупац у обавези да наведене грађевинске и друге радове изведе не мењајући основне статичке елементе тим просторијама. Уговор је потписан од стране закуподавца – председника Скупштине, власника станова ВВ, и закупца, овде тужене ББ. Тужена је адаптирала спорне просторије и у истима становала, а након што је дана 01.05.2012. године истекао трогодишњи рок на који је овај уговор закључен, парничне странке нису закључиле нов уговор о закупу, иако је тужилац туженој у децембру 2012. године (након истека уговора из марта 2009. године), понудио закључење новог уговора о закупу са временским важењем од једне године, али је тужена одбила закључење таквог уговора, те је од стране тужиоца, сходно записнику од 23.12.2012. године, тужилац туженој уручио захтев за иселење из предметних просторија, те како се није иселила из истих, тужилац је против тужене поднео тужбу у овој парници ради иселења и накнаде штете. Тужена је водила спор против тужиоца у предмету Првог основног суда у Београду П 19172/13 ради утврђења ништавости одредбе члана 2 став 1 и 3, као и члана 4 став 2 уговора о закупу, закљученог у марту 2009. године, односно утврђења права закупа овде тужене на предметним просторијама. Дана

10.02.2016. године донета је пресуда којом је захтев овде тужене, а тамо тужиље, одбијен у целости, као неоснован, која пресуда је потврђена пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4234/16. Из исказа тужене, саслушане у својству парничне странке, произилази да јој је, након што је одбила да се исели из предметних просторија по истеку уговора из марта 2009. године, тужилац исекао струју, те је у посебном судском поступку исходовала доношење привремене мере, којом је наложено поновно прикључење струје, да се тужена из предметног стана иселила у мају 2016. године, кључ није предала тужиоцу, и у стан се 2017. године уселио њен син и у истом становао две године, и након иселења њеног сина из стана током 2019. године, стан нико није користио, али кључ од истог није вратила тужиоцу.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања на које је примењено материјално право и то одредбе члана 37 Закона о основама својинскоправних односа, првостепени суд је нашао да је основан захтев тужиоца за иселење тужене из заједничких просторија, имајући у виду да међу странкама није било спорно да је тужилац власник предметних адаптираних просторија, као и да су кључеви од тих просторија и даље у поседу тужене, те је тужилац, као власник, активно легитимисан у овој парници, а тужена пасивно легитимисана, јер је и даље у поседу кључа од предметних просторија, чиме се има сматрати држаоцем истих, независно од тога, што се по сопственом казивању, тужена из истих иселила 2016. године, али је исте користио њен син, све до 2019. године, а како је уговор о закупу између парничних странака закључен у марту 2009. године, истекао у мају 2012. године, то тужена предметне просторије користи без правног основа. Такође је првостепени суд у смислу одредбе члана 219 ЗОО, закључио да након истека трогодишњег периода важења уговора о закупу, није дошло до прећутног обнављања закупа, с обзиром да је тужилац понудио туженој закључење новог уговора, што је иста одбила, па је тужилац тражио иселење исте из предметних просторија, сходно чему је тужена у обавези да тужиоцу за период од 01.06.2012. године, закључно са 29.03.2022. године, исплати дуговане износе по основу закупнине од по 100 евра месечно, те је нашао да у смислу одредбе члана 219 ЗОО тужена је дужна да за овај период плати тужиоцу накнаду за коришћење туђе ствари, те да је на тај начин дошло до умањења имовине тужиоца у укупном износу закупнине коју би у том периоду тужилац у редовним околностима могао да наплати од било ког трећег лица, па је одлучио као у ставу првом и другом изреке.

Све битне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева за иселење тужене из предметних просторија из става првог изреке побијане пресуде, првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом одредбе члана 8 ЗПП. Жалбом тужене у којој нису истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази у смислу члана 372 став 1 ЗПП правилност утврђеног чињеничног стања, у овом делу није доведена у сумњу. Разлоге које је за свој чињенично-правни закључак дао првостепени суд у свему, као правилне и аргументоване, прихвата и овај суд, као другостепени, те одлуку из става првог изреке посебно не образлаже на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП.

Неосновани су жалбени наводи тужене да се из предметних заједничких просторија иселила 2016. године, а с разлога што је иста и даље у поседу кључа од ових

просторија, што је и сама тужена у свом страначком исказу изјавила, као и то да је у периоду од 2017. до 2019. године спорне просторије користио син тужене.

Неосновано је жалбено указивање тужене да је предметне просторије адаптирала сопственим средствима у износу око 5.000 евра, те да би јој тужилац овај износ требао признати, а с разлога што је чланом 4 Уговора из марта 2009. године, уговорена обавеза тужене да сопственим средствима адаптира предметне заједничке просторије, без стицања било каквих својинских права на њима.

Са изложеног, Апелациони суд је потврдио првостепену пресуду у ставу првом изреке, применом члана 390 ЗПП и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, правилност чињенично-правног закључка првостепеног суда у погледу става другог изреке побијане пресуде, за сада, се не може испитати, јер због погрешне примене материјалног права, ни чињенично стање није правилно и потпуно утврђено.

Иако није везан правним основом постављеног захтева, којим је тужилац и после отказа уговора о закупу тражио исплату закупнине, као дуга тужене, иако је уговор о закупу престао да постоји, првостепени суд је погрешно применио одредбе члана 219 ЗОО-а. Ово јер се под употребом туђе ствари подразумева такво коришћење ствари при којој се она претвара у нешто друго или престаје да постоји (напр. неко угради цреп од крова у кров своје куће). Корист остварену таквом употребом ствари дужан је да накнади имаоцу ствари стицалац, али се у конкретном случају ова одредба не може применити јер је идентитет коришћене ствари очуван.

Чланом 3 Закона о основама својинско правних односа – ЗОСПО („Службени лист СФРЈ“ 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“ 29/96 и „Службени гласник РС“ бр. 115/05), прописано је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже, у границама одређеним законом, а свако је дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица.

Заштита права својине остварује се тужбом за повраћај индивидуално одређене ствари (члан 37 истог Закона), коју је овде тужилац и поднео и у ком делу је захтев правилно усвојен, али обавезе даваоца ствари су, осим предаје ствари, између осталог, и у враћању плодова и регулисане су одредбама члана 38 и 39 ЗОСПО, при чему се прави разлика да ли је држалац савестан или несавестан.

Према члану 39 став 1 ЗОСПО несавестан држалац дужан је предати власнику ствари све плодове, а према ставу 7 истог члана, савестан држалац постаје несавестан од тренутка кад му је тужба достављена, при чему власник може доказивати да је савестан држалац постао несавестан и пре достављања тужбе.

Из стања у списима произлази да је уређена тужба туженој у овој правној ствари достављена дана 30.06.2014.године. Тужилац тужбом потражује да му тужена на име дуга по основу доспелих а неплаћених закупнина исплати износ од 2.400 евра, што из чињеничних навода тужбе чини износ од по 100 евра месечно за период од 01.06.2012.године, при чему је првостепени суд досудио износ на име стицања без

основа – накнаде за коришћење туђе ствари за период од 01.06.2012.године па до 29.03.2022.године, као дана доношења првостепене пресуде.

У конкретном случају тужена је против тужиоца водила спор ради утврђења права закупа и делимичне ништавости уговора о закупу предметних заједничких просторија у погледу висине закупнине од 100 евра месечно, због кога спора, као претходног питања за одлуку у овој правној ствари, је овај поступак и био у прекиду. Наведени поступак је правноснажно окончан пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4234/16 од 15.09.2017.године, која је примљена у Првом основном суду дана 04.10.2017.године, при чему у току поступка није утврђено када је тужена примила наведену пресуду, како би се правилно применила цитирана одредба члана 39 став 7 ЗОСПО.

Из исказа тужене и навода из њених поднесака, произлази да је тужена била купац на основу уговора о закупу, да јој је од стране претходне председнице обећана измена уговорних одредби и висине закупнине услед уложених средстава у адаптацију предметног простора, да је у очекивању таквог уговора дошло до промене законског заступника стамбене зграде јер се претходна председница која јој је све то обаћала разболела и умрла, те је првостепени суд пропустио да оцени да ли је тужена била несавесна за све време за које тужиоци потражују исплату закупнине (како то тужбом траже) или је постала несавесна тек моментом достављања правноснажне пресуде којом је одбијен њен захтев за утврђење права закупа и ништавости одредбе о висини закупнине.

Осим тога, приликом утврђивања подобности заједничких просторија за становање, те следом тога и могућности тужиоца за остваривање таквих плодова у виду закупнине, првостепени суд је учинио и битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези члана 259 ЗПП-а, на коју се заправо жалбеним наводима основано указује, а која је била од утицаја на правилност и законитост побијане пресуде о захтеву тужиоца за исплату. Ово стога што није правилно утврђено да ли је предметни простор подобан за издавање ради становања у њему, као ни висина износа који би се могао остварити, имајући у виду стање таквог простора који неспорно није стамбени простор нити је претворен из заједничког у стамбени простор уз постојање грађевинске и употребне дозволе, већ се ради о 3 заједничке просторије, како то произлази из уговора о закупу, на који се тужилац позива.

Наиме, из стања у списима произлази да је првостепени суд одбио извођење доказа вештачењем на околност условности предметног простора за становање, а самим тим и подобности за издавање, те сам проценио да је наведени износ адекватан за предметни простор, иако нема довољно стручног знања да, чак и без евентуалног увиђаја, процени условност простора за становање односно издавање, те висину тржишне цене која би се у том случају могла остварити по основу закупнине. Ово посебно имајући у виду и део исказа тужене (а у вези навода тужиоца да је сама скривила искључење струје) да јој је речено да је небезбедно поново прикључивати струју на начин како је то она учинила, повезивањем на лифт, те се поставља питање да ли је могуће прикључити струју у предметном простору на безбедни начин, а за шта првостепени суд свакако нема довољно стручно знање, а што је у сваком случају од утицаја и на могућност приходавања тужиоца од таквог простора, те не основаност

захтева за исплату траженог износа.

На основу изложеног, првостепена одлука у ставу другом изреке је морала бити укинута на основу овлашћења из члана 391 став 1 и 392 став 2 ЗПП, како би се отклонила битна повреда на коју је указано, те правилном применом цитираних одредби материјалног права употпунило чињенично стање у том делу.

Како је укинута одлука о главној ствари, укинута је и одлука о трошковима поступка из става четвртог изреке, јер зависи од коначног исхода спора и успеха међу странкама. Осим тога, првостепени суд није одлучио о захтеву тужене да јој се призна “сиромашко право”, ослобађањем од плаћања свих судских трошкова, а који захтев је истакла у поднеску од 03.05.2018. године, прилажући доказ за исто.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити у складу са обавезом из 398 став 2 ЗПП, тако што ће, поштујући забрану из члана 398 став 3 ЗПП, расправити сва спорна питања на која је указано, те ће, након што одлучи о захтеву тужиље за ослобађање од свих трошкова, имајући у виду цитиране одредбе материјалног права несумњиво утврдити од ког тренутка је тужена постала несавестан држалац, имајући у виду спор који је водила против овде тужиоца, јер тужилац има право на закупнину као на плод ствари само од кад је тужена постала несавесна, и то само ако би се такви плодови у виду закупнине могли остварити, односно уколико је предметни простор услован за становање, а на коју околност ће, с обзиром да за то нема стручно, знање извести доказ вештачењем спорне непокретности на околност условности и безбедности простора за становање, а самим тим и издавање, а у циљу утврђења основаности захтева за исплату правилном применом одредбе члана 259 ЗПП-а, те ће правилном оценом изведених доказа о овом захтеву тужиоца, донети нову и правилну одлуку.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић