



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 5712/22
6.4.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Снежане Живковић, председника већа, Маје Чогурић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бранислав Максимовић, адвокат из Београда, Краља Милана 27, против тужених ББ, ..., чији је пуномоћник Невена Чупић, адвокат из Београда, Народног хероја Петра Мећаве 1, ВВ из ..., чији је пуномоћник Сениша Стојсављевић из Београда, Студентски трг 19, и ГГ из ..., ради утврђења, одлучујући о жалби тужене ББ, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 17557/18 од 5.5.2022. године, у седници већа одржаној 6.4.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ жалба тужене ББ из ..., као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 17557/18 од 5.5.2022. године у ставовима првом и другом изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставовима трећем и четвртом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 17557/18 од 5.5.2022. године, и **ОБАВЕЗУЈУ** тужене ББ из ..., ВВ и ГГ, обе из ..., да тужиоцу АА, из ..., на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 88.375,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење пресуде до коначне исплате, као и да тужена ББ из ... тужиоцу АА, из ..., на име трошкова парничног поступка исплати износ од 136.875,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење пресуде до коначне исплате, све у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, под претњом извршења.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужене ББ из ... и тужиоца АА из ..., за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да је ништав и без правног дејства у односу на тужиоца уговор о закупу пословног простора који је закључен дана 14.12.2016. године између тужених ББ, као

закупца и ВВ и ГГ, обе из ..., као закуподавца. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезана је тужена ББ да тужиоцу на име стицања без основа исплати укупан износ од 974.471,80 динара и то за период од децембра 2016. године до октобра 2018. године појединачне месечне износе са законском затезном каматом од 05. наредног месеца за претходни месец па до исплате, све наведено у том ставу. Ставом трећим изреке обавезана је тужена ББ из ... да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 310.800,00 динара, са законском затезном каматом од дана наступања услова извршности па до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужиоца да се обавезу тужене ВВ и ГГ да тужиоцу солидарно са туженом ББ, накнаде трошкове парничног поступка, као неоснован.

Против наведене пресуде, тужена ББ је благовремено изјавила жалбу, побијајући је у целости, из свих разлога прописаних одредбом члана 373. став 1. Закона о парничном поступку. Жалбене разлоге је образложила и жалбени предлог изнела, трошкове другостепеног поступка је опредељено тражила.

Тужилац је одговорио на жалбу тужене. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

Испитујући правилност побијане пресуде у оквиру законских овлашћења из одредбе члана 386. ЗПП (“Службени гласник РС”, бр. 72/11, 49/13-одлука Уставног суда, 74/13-одлука Уставног суда, 55/14, 87/18 и 18/20), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужене делимично основана.

У поступку доношења побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тач. 1,2,3,5,7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно наводима у жалби тужене, није учињена ни битна повреда из тачке 12. исте законске одредбе, будући да је изрека пресуде јасна и разумљива, да не противречи сама себи ни разлозима који су дати о свим битним чињеницама, а јасно и недвосмислено произлазе из садржине изведених доказа, па се законитост и правилност побијане пресуде са сигурношћу могу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, у Лн. ... КО ... уписани су као сувласници пословног простора за који није утврђена делатност са припадајућим магацином површине 67 м², у подруму зграде у ..., улица ..., тужилац и ДД са уделима од по 1/3 идеална дела, и тужене ГГ и ВВ са по 1/6 идеалног дела. Претходно је правноснажним решењем Агенције за реституцију РС.бр.46-005093/13 од 22.12.2013. године враћена имовина и утврђено је право својине ВВ и ГГ са уделима од по 1/6 идеална дела и ДД и АА, са уделима од по 1/3 идеална дела на непокретној имовини – пословном простору, са припадајућом подрумском просторијом, други десно од улаза, гледано из улице ... у приземљу пословно-стамбене зграде, постојеће на кат. парц. ... у улици ..., уписане у Лн.... КО Дана 14.12.2016. године тужене ВВ и ГГ као закуподавци, закључиле су са туженом ББ, као закупцем, уговор о закупу пословног простора за који није утврђена делатност, други десно од улаза, гледано са улице корисне површине 58 м² у ..., улица ... у стамбено-пословној згради на кат. парц. бр.... КО ..., за месечну закупнину у износу од 300 евра у динарској противвредности по продајном курсу на дан плаћања. Уговор је закључен на одређено време почев од 29.12.2016. године до правноснажног окончања парнице између сувласника закуподавца који се води пред Првим основним судом у Београду П бр. 2015/14 са могућношћу његовог продужења под условом да купац до тада уредно измирује своје уговорне и друге обавезе и да закуподавци сагласно одлуче да га и даље издају у закуп по тржишним условима. У уговору је констатовано да су сувласници предмета закупа осим друго и треће тужених, и тужилац и ДД са уделима од по 1/3 идеална дела, и констатовано је да се купац

налази у предметном пословном простору на основу уговора од 04.06.2013. године који је закључио са ЈП "Пословни простор" Општине Стари град, као и да је Агенција за реституцију донела решење бр.46-005093/13 од 22.12.2013. године, које је постало правноснажно 28.12.2013. године, те да је уговор од 04.06.2013. године сходно члану 28. став 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећења престао да важи 28.12.2016. године. Дана 16.11.2016. године, тужилац и ДД упутили су обавештење туженој ББ, којим су је обавестили да као сувласници са укупно 2/3 идеалног дела локала не желе да и даље користи локал због неплаћања рачуна, посебно због дуговања за електричну енергију у износу од 1.429.634,19 динара на дан 19.09.2016. године, позвали су је да локал испразни до 28.12.2016. године, да изнесе сав покретан инвентар, да закуп за децембар износи 15.000,00 динара, те да је за закуп простора потребна сагласност свих власника. Уговор о закупу од 14.12.2016. године закључила је ББ у својству закупца са ВВ и ГГ, ради обављања делатности СЗТР пекарска радња, али у име и за рачун тужене ББ послове ... делатности обављала је њена мајка, сведок ЂЂ. За закључење наведеног уговора о закупу тужилац и ДД нису дали сагласност, а туженој ББ су се обратили писаним обавештењем од 16.11.2016. године са захтевом да се исели из предметног простора јер не желе да она и даље тај простор користи. Тужена је обавештење примила 20.11.2016. године и од фебруара 2021. године није у поседу предметног пословног простора. На основу уговора о закупу од 14.12.2016. године тужена је ВВ и ГГ на име закупнине плаћала износ од укупно 100 евра.

Према налазу и мишљењу вештака економско – финансијске струке Милоша Милетића од 31.05.2021. године утврђено је да је у периоду од децембра 2016. године до октобра 2019. године просечна месечна тржишна вредност закупа предметног пословног простора износила 700 евра, а вредност 1/3 тог простора 233,33 евра. Према средњем курсу НБС у наведеном периоду, просечна месечна тржишна вредност закупа износила је и то у децембру 2016. године 86.430,61 динар, а 1/3 је износила 28.810,20 динара; у јануару 2017. године 86.771,65 динара, а 1/3 је износила 28.923,88 динара; у фебруару 2017. године 86.738,68 динара, а 1/3 је износила 28.912,89 динара; у марту 2017. године 86.777,53 динара, а 1/3 је износила 28.925,84 динара, у априлу 2017. године 86.219,77, а 1/3 је износила 28.739,92 динара, у мају 2017. године 85.863,19 динара, а 1/3 је износила 28.621,06 динара, у јуну 2017. године 84.594,02 динара, а 1/3 је износила 28.198,01 динара; у јулу 2017. године 84.280,98 динара, а 1/3 је износила 28.093,66 динара; у августу 2017. 83.423,13 динара, а 1/3 је износила 27.807,71 динара, у септембру 2017. године 83.556,13 динара, а 1/3 је износила 27.852,04 динара; у октобру 2017. године 83.519,59 динара, а 1/3 је износила 27.839,86 динара, у новембру 2017. године 83.590,43 динара, а 1/3 је износила 27.863,48 динара; у децембру 2017. године 82.930,89 динара, а 1/3 је износила 27.643,63 динара; у јануару 2018. године 83.119,96 динара, а 1/3 је износила 27.706,65 динара, у фебруару 2018. године 82.640,53 динара, а 1/3 је износила 27.546,84 динара; у марту 2018. године 82.869,71 динара, а 1/3 је износила 27.623,24 динара, у априлу 2018. године 82.722,36 динара, а 1/3 је износила 27.574,12 динара; у мају 2018. године 82.712,70 динара, а 1/3 је износила 27.570,90 динара, у јуну 2018. године је 82.647,32 динара, а 1/3 је износила 27.549,11 динара, у јулу 2018. године 82.642,21 динара, а 1/3 је износила 27.547,40 динара; у августу 2018. године 82.791,24 динара, а 1/3 је износила 27.597,08 динара; у септембру 2018. године је 82.892,53 динара, а 1/3 је износила 27.630,84 динара; у октобру 2018. године 82.824,98 динара, а 1/3 је износила 27.608,33 динара, у новембру 2018.године 82.823,93 динара, а 1/3 је износила 27.607,98 динара; у децембру 2018. године 82.7356,22 динара, а 1/3 је износила 27.578,74 динара; у јануару 2019. године 82.904,29 динара, а 1/3 је износила 27.634,76 динара, у фебруару 2019. године 82.728,52 динара, а 1/3 је иносила 27.576,17 динара, у марту 2019. године 82.580,40 динара а 1/3 је износила 27.526,80 динара, у априлу 2019. године 82.568,29 динара, а 1/3 је износила 27.522,76 динара, у мају 2019. године 82.569,83 динара, а 1/3 је износила 27.523,28 динара, у јуну 2019.

године 82.538,47 динара, а 1/3 је износила 27.512,82 динара, у јулу 2019. године 82.422,55 динара, а 1/3 је износила 27.474,18 динара, у августу 2019. године 82.444,95 динара, а 1/3 је износила 27.481,65 динара, у септембру 2019. године 82.269,81 динара а 1/3 је износила 27.423,27 динара, у октобру 2019. године 82.267,99 динара, а 1/3 је износила 27.422,66 динара. Укупан износ просечне месечне тржишне вредности закупа предметног пословног простора износио је 2.923.415,39 динара, а за 1/3 предметног пословног простора износио је 974.471,80 динара.

Наведено чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано и недвосмислено произилази из доказа у списима, које је првостепени суд правилно ценио у складу са одредбом члана 8. ЗПП. У образложењу одлуке првостепени суд је на јасан и логичан начин изложио садржину изведених доказа и дао оцену истих. Наводима жалбе се не указује на нове чињенице, нити предлажу нови докази у смислу члана 372. ЗПП, па правилност утврђеног чињеничног стања жалбом није доведена у сумњу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је правилном применом материјалног права, одредби чл. 13, 14. став 1. и 15. Закона о основама својинско правних односа-ЗОСПО и чл. 103. став 1, 104. и 105. Закона о облигационим односима-ЗОО, усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио да је ништав и без правног дејства у односу на тужиоца уговор о закупу пословног простора закључен 14.12.2016.године. Суд је најпре правилно оценио као неоснован истакнути приговор застарелости потраживања, сматрајући да није протекао десетогодишњи рок застарелости за наплату тужбеног потраживања предвиђен чланом 371. ЗОО, имајући у виду да моментом утврђења ништавости почиње да тече рок застарелости и да се право на истицање ништавости не гаси у смислу одредбе члана 110. ЗОО. Позивајући се на одредбе чл. 210. и 214. ЗОО, ставом другим изреке побијане пресуде, обавезао је тужену ББ да тужиоцу исплати укупан износ од 974.471,80 динара на име стицања без основа. Висину накнаде суд је утврдио на основу налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке Милоша Милетића, који је прихватио у потпуности као дат у складу са правилима струке и на који парничне странке нису имале примедбе. На месечне износе накнаде тужена је обавезана да тужиоцу сходно члану 214. и 277. ЗОО плати законску затезну камату од дана неоснованог стицања, закључујући да је тужена ББ несавесни стицалац, с обзиром на то да јој је било познато да је цео пословни простор користила на основу уговора који није закључила са свим сувласницима.

Неосновано се наводима у жалби тужиље указује да нису испуњени законски услови за утврђење ништавости уговора. Правилно је суд закључио да су испуњени законски услови за примену члана 103. ЗОО, те да је уговор о закупу од 14.12.2016. године закључен супротно одредбама чл. 14. и 15. ЗОСПО, јер су тужене ГГ и ВВ закључењем уговора о закупу туженој ББ дале у закуп цео пословни простор без сагласности свих сувласника, иако су на том простору у сувласничкој заједници са тужиоцем и ДД, због чега је у смислу одредбе члана 103. ЗОО уговор ништав и без правног дејства у односу на тужиоца у делу у којим је располагао његовим сувласничким уделом од 1/3 идеалног дела, с тим да сходном применом одредбе члана 105. став 1. ЗОО предметни уговор може остати на снази у односу на друго и треће тужену.

Нису основани ни жалбени наводи тужене да је приликом закључења уговора доведена у заблуду од стране тужених ВВ и ГГ. Ово из разлога јер је туженој била позната чињеница да јој је за закључење уговора о закупу потребна сагласност свих сувласника. Наиме, туженој су се тужилац и сведок ДД пре закључења предметног уговора обратили писаним обавештењем од 16.11.2016. године са захтевом да се исели из предметног простора, јер нису сагласни да га и даље користи и указали да је за закуп

простора потребна сагласност свих власника. Такође, у самом уговору од 14.12.2016. године, констатовано је да су сувласници предмета закупа осим тужених ВВ и ГГ и тужилац и ДД са уделима од по 1/3 идеална дела. С тим у вези, нису од утицаја ни жалбени наводи да није извршена физичка деоба сувласника на предметном локалу.

Супротно жалбеним наводима тужене, суд је правилном применом одредби чл. 210. и 214. ЗОО обавезао тужену ББ да исплати месечне новчане износе накнаде, из разлога јер је у утуженом периоду без правног основа користила сувласнички удео тужиоца на предметном пословном простору у коме је обављала послове ... делатности као предузетник СЗТР ..., и за то време туженима ВВ и ГГ на име закупа плаћала износ од укупно 100 евра сразмерно њиховим сувласничким уделима. Тужилац је као сувласник непокретности својим активним понашањем – тражењем да се исели и преда у посед, манифестовао своју вољу да непокретност користи, док му је од стране тужене коришћење било онемогућено, због чега му припада накнада због немогућности коришћења свог сувласничког удела. У конкретном случају, тужена је предметну непокретност држала у целини, па је лице које ствар држи у обавези да плати накнаду за коришћење ствари, односно накнаду за немогућност коришћења сувласничког удела тужиоцу као сувласнику коме је онемогућено да ствар користи сходно свом сувласничком уделу, како је то правилно закључио првостепени суд. Стога су без основа жалбени наводи да је суд морао солидарно са жалиоцем, обавезати и тужене ВВ и ГГ које су признале тужбени захтев у целисти да плате тражену накнаду, имајући у виду да је новчани захтев постављен само у односу на тужену као предузетника, а не и на тужене ВВ и ГГ, те да суд одлучује у границама захтева постављеног у тужби, сагласно члану 3. став 1. ЗПП и да је искључиво тужена ББ користила сувласнички удео тужиоца.

Правилно је првостепени суд одмерио висину накнаде у виду изгубљене тржишне закупнине, све према налазу и мишљењу судског вештака који је обрачун правилно урадио узимајући у обзир просечну тржишну вредност издавања непокретности у утуженом периоду, прихватајући износе вредности месечне закупнине за 1/3 површине пословног простора колико износи удео тужиоца. Без утицаја су на правилност побијане пресуде у овом делу наводи у жалби којима се оспорава налаз и мишљење вештака. Супротно схватању израженом у жалби, тужена не може са успехом у овој фази поступка спорити налаз и мишљење вештака на начин како то жалбом чини, имајући у виду да је све примедбе које има на дати налаз и мишљење, сагласно одредбама Закона о парничном поступку, била дужна да изнесе у фази расправљања о предмету спора, а што није учинила.

Како се ни осталим жалбеним наводима, правилност и законитост побијане пресуде не доводе у сумњу, које другостепени суд посебно не образлаже сагласно овлашћењу из одредбе члана 396. став 1. ЗПП, то је применом члана 390. истог закона, одлучено као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, основано се жалбом тужене побија решење о трошковима поступка садржано у ставовима трећем (у погледу висине досуђених трошкова) и четвртм изреке пресуде. Иако је правилно оцењено да тужиоцу, с обзиром на исход спора, припада право на накнаду трошкова парничног поступка, одлука о трошковима парничног поступка се не може се прихватити као правилна, с обзиром на то да је првостепени суд неправилно применио одредбе чл. 154. и 163. ЗПП и Тарифу о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката-АТ приликом доношења закључка о трошковима који су били потребни ради вођења ове парнице и одмеравања износа тих трошкова, као и о солидарној обавези тужених за накнаду трошкова поступка.

Наиме, првостепени суд је, будући да је тужилац поставио два кумулативно постављена тужбена захтева (за утврђење ништавости и накнаду на име стицања без основа), правилно тужиоцу за састав тужбе одмерио износ од 16.875,00 динара, (11.250,00 увећано за 50% услед кумулативно постављених тужбених захтева), све применом тарифног броја 13. став 7. АТ којим је прописано да ако је тужбом, противтужбом или другим поднеском постављено више кумулативних захтева, адвокату припада пун износ награде који се увећава за по 50 % те награде за други и сваки даљи захтев. Такође, правилно су одмерени и износи на име судске таксе на тужбу и пресуду у висини од по 35.750,00 динара (укупно 71.500,00 динара).

Међутим, првостепени суд није правилно применио АТ (“Службени гласник РС”, бр. 121/2012) и то тарифни број 15. и 18. када је тужиоцу за све предузете радње у поступку, увећао износе накнаде за 50%, услед кумулативно постављених тужбених захтева, имајући у виду да се при утврђивању награде за заступање полази од награде прописане за поднеске којима се покреће поступак, али не од увећане награде која се обрачунава за састављање поднесака којима се постављају кумулативни захтеви. Оцењено је да није правилна одлука првостепеног суда којом је признао тужиоцу накнаду за трошкове вештачења у износу од 30.000,00 динара, имајући у виду да је према достављеном трошковнику судског вештака, тужилац уплатио износ од 18.000,00 динара. Тужиоцу не припада ни накнада за приступ на неодржано рочиште дана 8.4.2020.године, будући да исто није одржано услед проглашења ванредног стања.

Имајући у виду наведено, одлука о трошковима парничног поступка преиначена је као у ставу другом изреке ове пресуде, применом члана 401. тачка 3. ЗПП и обавезане тужене да солидарно тужиоцу исплате укупан износ од 88.375,00 динара и то на име трошкова за састав тужбе 16.875,00 динара и трошкова судских такси на тужбу и одлуку укупно 71.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење пресуде до коначне исплате. Приликом одлучивања другостепени суд је имао у виду одредбе чл. 156. и 160. ЗПП и оценио да су тужене ВВ и ГГ, иако су признале тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о закупу, дале повод за тужбу и да као јединствени супарничари у погледу тог захтева солидарно одговарају за трошкове поступка настале поводом тог захтева. Исто тако, обавезана је да тужена ББ, из ... тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати и износ од 136.875,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење пресуде до коначне исплате, који се односе на састав три образложена поднеска у износу од по 11.250,00 динара, за заступање на пет одржаних рочишта по 12.750,00 динара, за приступ на три неодржана рочишта износ од по 7.125,00 динара и на име накнаде за вештачење износ од 18.000,00 динара, који су били потребни за одлучивање о захтеву за исплату утуженог новчаног износа који се односи само на ту тужену, сагласно одредабама чл. 150, 153. 154. и 163. ЗПП и чл. 277. и 324. ЗОО. Тужиоцу су трошкови одмерени применом важеће Таксене и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

Одлучујући о захтевима тужене и тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка, Апелациони суд у Београду је оценио да им накнада тих трошкова не припада, с обзиром на то да је тужена незнатно успела у поступку по жалби и то само у делу одлуке о трошковима парничног поступка који представљају споредно потраживање, а одговор на жалбу не представља обавезну парничну радњу према одредби члана 380. став 1. ЗПП па самим тим ни нужан трошак, због чега је одлучено као у ставу четвртом изреке ове пресуде применом члана 165. став 1. у вези са чланом 153. ЗПП.

Снежана Живковић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић