



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5984/23
17.1.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Сање Пејовић и Ивана Илића, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Кемал Гуџевић, адвокат из Београда, Нехруова 66, против туженог Стамбена заједница у улици..., чији је пуномоћник Драган Благојевић, адвокат из Београда, Краљевића Марка 9, ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 6369/17 од 08.09.2020. године, у седници одржаној 17.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 6369/17 од 08.09.2020. године у ставу првом и другом изреке.

Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 6369/17 од 08.09.2020. године ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужена да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 272.777,00 динара и износ од 80.133,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате.

Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој надокнади трошкове парничног поступка у износу од 156.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана када се стекну услови за извршење до исплате.

Ставом трећим изреке, одбијен је захтев за исплату законске затезне камате на износ трошкова поступка почев од 08.09.2020. године до дана кад се стекну услови за извршење.

Тужилац је против наведене првостепене пресуде благовремено изјавио жалбу због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаним одредбом члана 386 Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 72/11 са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1,2,3,5,7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, Збор станара зграде у улици ... је на иницијативу овде тужиоца донео одлуку 21.02.1992. године о давању сагласности станара зграде за уступање на коришћење просторија које се налазе десно од улаза у зграду површине 16 м², ради обављања обућарске радње, овде тужиоцу, с тим да Кућни савет зграде закључи адекватан уговор и да се исти овери у општини Нови Београд. Уговор би се примењивао од 14.04.1992. године, а плаћање закупнине би почело 01.07.1992. године. Доношењу одлуке претходило је изјашњење станара зграде број ... у улици ... у виду потписа већине станара, а што је саставни део одлуке.

Према уговору о коришћењу зграде од 14.04.1992. године, исти је закључен на основу одлуке Кућног савета збора станара и личног изјашњења станара зграде ... и уговор је закључен између означене стамбене зграде, као издаваоца простора и овде тужиоца, као закупца и одређено да закупца користи друштвену просторију, која се налази десно од улаза у зграду површине 16 м² за потребе обућарске радње (члан 1). Закупац нема право да предметну просторију користи у друге сврхе осим за описану делатност, нити да исту даје другоме у подзакуп (члан 2). Накнада за закуп је у висини од 4 ДЕМ по м², с тим да се исплата врши у динарској противвредности по званичном курсу СДК. Оваква одлука је следила и договор постигнут на основу тога што ће закупца сам сносити трошкове око реновирања простора (члан 3). Уговорни однос тече од 14.04.1992. године, а закупца се обавезује да ће адаптацију извршити до 01.07.1992. године (члан 4). Закупнина ће се плаћати до петог у месецу за претходни месец почев од 01.07.1992. године (члан 5). Уговор се закључује у трајању од 5 година закључно са 01.07.1997. године (члан 7). Уговорне стране могу отказати овај уговор уколико једна од уговорних страна не испуњава уговорне обавезе (члан 9). Уколико дође до раскида уговора издавалац простора не сноси трошкове реновирања простора (члан 12). Уговор је оверен у општини Нови Београд под бр. 22298/92 од 07.05.1992. године и на истом постоји печат Кућног савета Стамбене зграде ..., као и потписи уговорних страна.

Према Анексу I Уговора о коришћењу заједничких просторија/вешернице у улици ... од 11.06.1993. године, исти је закључен између Стамбене зграде у улици ... заступане по председнику Збора станара ББ и заменика председника Кућног савета ВВ (закуподавца) и овде тужиоца (закупца), мења да члан 1 уговора бр. 22298/92 од 07.05.1992. године, тако да гласи: “Уговорне стране су се споразумеле да овде тужилац користи друштвене просторије вешерницу у згради површине 16 м² за потребе обућарске радње. Такође, члан 4 означеног уговора се мења и гласи: “Уговорни однос тече од 11.06.1993. године и закупца се обавезује да ће адаптацију извршити до 01.08.1993. године. Члан 5 уговора се мења и гласи: “Закупнина се плаћа до петог у месецу за претходни месец почев од 01.08.1993. Члан 12 уговора се мења и гласи: “Уколико дође до раскида уговора од стране издаваоца простора надокнадити све трошкове адаптирања закупцу простора”. Анекс I је потписан од стране председника

Збора станара ББ и заменика председника Кућног савета ВВ, као закуподавца и овде тужиоца, као закупца и на истом се налази печат Кућног савета зграде ...

Према садржини Анекса II од 30.08.1993. године, исти је закључен између Стамбене зграде у улици ..., заступане по председнику Скупштине станара зграде ВВ, као закуподавца и овде тужиоца, као закупца, те се мења члан 7 означеног уговора тако да гласи: “Овај уговор се закључује на неодређено време”.

Према садржини одлуке Збора Скупштине станара зграде од 27.11.1993. године на састанку Збора је донета је одлука којом се овлашћује председник ВВ да закључи Анекс III уговора о коришћењу друштвених просторија – вешернице и одлука ступа снагом доношења 27.11.1993. године, па се закључује Анекс III између Стамбене зграде у улици ..., по председнику Скупштине станара Зграде ВВ, као законодавцу и АА, као закупца, према којем се члан 2 означеног уговора мења и гласи: “Закупац или његови чланови домаћинства, који ће наставити коришћење просторије, имају право да просторији промене намену.”

Према садржини одлуке Скупштине станара зграде ... од 05.03.1998. године, донета је нова цена закупа предметног простора од 30,00 дин/м², а на основу промењених тржишних услова, превасходно имајући у виду локацију и положај локала који се издаје.

Према садржини одлуке Председништва Скупштине станара зграде ... од 28.01.2000. године даје се отказ уговора о закупу од 14.02.1992. године, који почиње да тече од 31.01.2000. године, те се налаже закупцу АА да испразни предметне заједничке просторије у приземљу зграде и преда кључеве 01.03.2000. године. У образложењу је наведено да су означени уговор и анекси аморални из више разлога, најпре јер је АА у време закључења уговора, а и касније био председник Кућног савета, те је сам са собом закључивао уговоре и анексе и уговорено је да се изврши пренамена локала, али без сагласности Скупштине станара, што је све ишло на штету осталих 93 станара. Указано је да купац плаћа закупнину по 4 ДЕМ/м², иако је реална цена била 8 до 10 ДЕМ/м² што значи да је купац у периоду од 1992. до 2000. године на име умањене закупнине уштедео за себе знатну суму новца, а опет на штету станара, при чему закупнина није ни редовно плаћана. Дана 17.10.2009. године поднета је тужба од стране тужиоца Стамбене зграде ... против туженог АА ради иселења. Према решењу Четвртог општинског суда у Београду П 4836/19 од 04.12.2009. године тужба тужиоца Стамбене зграде у улици ... против туженог АА је повучена и у образложењу решења, поред осталог, наведено да је тужилац обавестио суд да се тужени иселио из предметних непокретности 01.12.2009. године, због чега се повлачи тужба у овој правној ствари. Примопредаја непокретности извршена је 02.12.2009. године.

Тужилац у овој парници потражује накнаду штете у виду уложених средстава у предметни локал јер је увећана вредност и могућност остваривања прихода и то у висини трошкова адаптације позивајући се на члан 5 Анекса I од 11.06.1993. године по основу којег је, по наводима тужиоца, тужена преузела обавезу да у случају раскида уговора тужиоцу као закупцу надокнади трошкове адаптације предмета закупа. Висину тужбеног захтева тужилац је определио на износ од 272.777,00 динара и 80.133,00 динара, а у складу са вештачењима извршеним у току ове парнице од стране вештака

грађевинске и електро струке.

Првостепени суд је полазећи од утврђеног чињеничног стања, нашао да су у предметном периоду били на снази Закон о становању ("Сл. гласник РС", бр. 50/92) и Уредба о одржавању стамбених зграда и станова ("Сл. лист СРЈ", бр. 43/93), који нису ближе регулисали питање располагања заједничким просторијама, као и питања овлашћења тада кућног савета и председника кућног савета у вези са коришћењем, односно располагањем заједничким просторијама.

По налажењу првостепеног суда, предмет закупа по основу уговора од 14.04.1992. године, оверен 5.7.1992. године, је просторија зграде у улици ..., која је касније претворена у локал и иста се налазила у режиму заједничке својине. Сагласно одредби члана 19. став 1. Закона о основама својинскоправних односа право својине на посебном делу зграде може постојати на стану пословној просторији или гаражи односно гаражном месту, а ставом другим је прописано да на заједничким деловима зграде у уређеној згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине. С обзиром да се ради о недељивој заједничкој својини заједничара, њихово својинско овлашћење на заједничким деловима не може бити условљено величином површине станова и посебних делова зграде. Сви етажни власници имају право једнаког одлучивања о начину коришћења заједничких делова зграде, као и право на делотворну заштиту у случају да одлуком скупштине станара зграде буде изигран циљ због кога је право на пренамену заједничких делова зграде законом установљено, што доводи до закључка да је за вршење пренамене заједничких просторија неопходна сагласност власника посебних делова зграде. Закључењу предметног уговора о закупу од 14.04.1992. године претходило је доношење одлуке Збора станара зграде за уступање тужиоцу, као закупцу, предмета закупа - вешернице ради обављања обућарске делатности, те на основу сагласности станара донета је одлука од 21.02.1992. године. Спорни Анекс I од 11.06.1993. године закључили су Стамбена зграда, заступана од стране председника Збора станара и заменика Председника кућног савета, као закуподавца и тужиоца, као закупца, али закључењу истог није претходило доношење одлуке Збора станара одобрене потписом већине станара зграде. Како се спорним Анексом од 11.06.1993. године вршило располагање, односно одређивање начина располагања заједничким просторијама, за закључење истог морала је постојати одлука Збора станара зграде праћена сагласношћу већине станара јер се предмет закупа налази у режиму заједничке својине на којој право заједничке недељиве својине имају власници посебних делова који сагласно закону имају право располагања истим. Како закључењу означеног Анекса I није претходило доношење одлуке збора станара праћено сагласношћу у потписима већине чланова етажних власника, као што је био случај са уговором о закупу, следи да означени Анекс I није пуноважан и не производи правно дејство. Поред тога, по налажењу првостепеног суда, накнадно уговарање да ће закуподавац сносити трошкове адаптације, при чему није промењена цена закупа, било би у супротности са начелом еквивалентности и имовинским интересима закуподавца, посебно код чињенице да купац није плаћао закупнину током периода адаптације и да је закупнину плаћао за површину од 16 м², иако је предмет закупа имао 22,75 м², а што је утврђено у току ове парнице. Такође, суд је имао у виду да је уговор о закупу раскинут кривицом тужиоца као закупца, након чега је исти исељен из предмета закупа. Тужиоцу је понуђено да закључи нови уговор и анекс са измењеном ценом закупа, с обзиром на протек времена од закључења основног уговора (1992. година), а

како тужилац на то није пристао, тужена је поднела тужбу пред надлежним судом, након чега се тужилац иселио из предмета закупа. Тужилац као уговорна страна која је скривила раскид уговора о закупу нема право да захтева накнаду штете од стране туженог као савесне стране у смислу члана 124 и 132 Закона о облигационим односима. Из наведених разлога, одлучено је као у изреци побијане пресуде.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд је правилно применио материјално право и овај суд разлоге које је првостепени суд дао за своју одлуку, супротно жалбеним наводима тужиоца, прихвата као јасне и на закону засноване.

Неосновани су наводи жалбе тужица којима се оспорава утврђено чињенично стање у побијаној пресуди, указујући на изјаву тужиоца приликом саслушања у својству странке на рочишту 21.5.2018. године, односно да није на несумњив начин утврђено да се ради о две различите непокретности, а у вези предметног закупног односа. По налажењу овог суда, у конкретном случају, у току првостепеног поступка, разјашњена су сва спорна питања у вези постављеног тужбеног захтева тужиоца. Наиме, одредбом члана 8. Закона о парничном поступку предвиђено је да суд одлучује по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, које ће чињенице да узме као доказане. Обавеза је суда да образложи како је и на који начин утврдио релевантне чињенице јер слободна оцена доказа не дозвољава произвољност, арбитрарност и слободно закључивање, већ анализу и оцену сваког доказа појединачно и у узајамној вези са другим доказима, или утврђеним чињеницама. У конкретном случају, првостепени суд је у образложењу побијане пресуде јасно изнео на основу којих доказа је узео да су одређене чињенице истините. Тужилац жалбеним наводима није довео у сумњу правилност и потпуност утврђеног чињеничног стања у конкретном случају, на које је правилно примењено материјално право.

Одредбом члана 231. став 1. и 2. ЗПП прописано је да ако суд на основу изведених доказа (члан 8) не може са сигурношћу да утврди неку чињеницу, о постојању чињенице примениће правило о терету доказивања. Странка која тврди да има неко право, сноси терет доказивања чињенице која је битна за настанак или остваривање права, ако законом није другачије прописано. Правило о терету доказивања даје одговор на питање која ће странка изгубити спор, ако чињенице које њој иду у прилог остану недоказане. Да би тужбени захтев био усвојен, тужилац је морао да докаже чињенице на којима заснива тужбени захтев. У конкретном случају, тужилац у овој парници није доказао основаност свог тужбеног захтева. У конкретном случају, тужилац, супротно жалбеним наводима, није доказао да је Анекс I од 11.06.1993. године пуноважан и да је производио правно дејство, односно да је постојала сагласност власника посебних делова предметне зграде да у случају раскида уговора тужиоцу као закупцу надокнади трошкове адаптације предмета закупа (просторије која је у режиму заједничке својимне) за извршене радове које је тужилац, као купац, предузимао у своју корист, а ради привођења предмета закупа намени вршења делатности закупца.

Остали жалбени наводи тужиоца нису од утицаја на донету одлуку, па исти нису

посебно образлагани.

Одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу трећем изреке побијане пресуде донета је правилном применом члана 150. и 154. ЗПП.

На основу изложеног, применом члана 390. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Меланија Сантовац, ср.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић