



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6155/22
28.3.2024 године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у парници тужиоца Република Србије – Министарство одбране – Управа за инфраструктуру, коју заступа Војно правобранилаштво у Београду, Бирчанинова бр.5, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Милош Стијеља, адвокат из Новог Београда, Булевар Зорана Ђинђића бр.45в, ради раскида уговора, иселења, предаје и новчаног потраживања, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 338/17 од 4.11.2021. године, у седници већа одржаној дана 28.3.2024 године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 338/17 од 4.11.2021. године, у ставу четвртом изреке.

ОДБАЦУЈЕ СЕ жалба тужиоца изјављена против одлуке из става трећег изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 338/17 од 4.11.2021. године, као недозвољена.

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 338/17 од 4.11.2021. године у ставовима првом, другом, петом, шестом и седмом изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбачена је тужба у делу тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се раскине Уговор бр.9-32 од 3.2.1998. године о закупу службеног стана у ..., као и у делу евентуалног тужбеног захтева којим је тужилац тражио да се откаже Уговор бр.9-32 од 3.2.1998.године о закупу службеног стана у ... Ставом другим изреке пресуде, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана, површине 61,36 м2, по структури 2,5 собан, који се налази у стамбеном објекту у ул. ... и да овај стан преда на слободно коришћење и располагање тужиоцу, као неоснован. Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да

тужиоцу на име неплаћених текућих закупнина за период од 27.1.2014. године, закључно са децембром 2018. године, исплати износ од 553.228,70 динара, са законском затезном каматом почев од 27.1.2017. године па до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу, на име утрошене електричне енергије, за период од 27.1.2007. године, закључно са децембром 2018. године, исплати износ од 517.514,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом петим изреке пресуде, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу, на име потрошње воде, за период од 27.1.2007. године, закључно са децембром 2018. године, исплати износ од 90.336,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе па до коначне исплате, а ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу, на име потрошње топлотне енергије, за период од 27.1.2007. године, закључно са децембром 2018. године, исплати износ од 808.992,47 динара, са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом седмим изреке пресуде, обавезан је тужени да тужиоцу исплати трошкове парничног поступка у износу од 141.000,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући пресуду у целости, због битне повреде одредаба ЗПП-а и погрешне примене материјалног права.

Испитујући најпре дозвољеног жалбе тужиоца у смислу овлашћења из одредбе члана 389, у вези са чланом 378 ЗПП, Апелациони суд је оценио да је иста недозвољена у односу на став трећи изреке побијане пресуде, с обзиром на то да тужилац нема правни интерес за изјављивање жалбе у делу у коме је успео у спору, па је у смислу одредбе чл. 401 став 1 у вези са чланом 387 ст.1 тач.1 ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

Испитујући првостепену пресуду у побијајућем делу у границама законских овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са свим изменама и допнама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца делимично основана.

У поступку пред првостепеним судом у вези са одлуком у потврђујућем делу нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које повреде овај суд као другостепени пази по службеној дужности, нити друге повреде поступка које би биле битне.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Стамбене комисије бр.441-3/94 од 18.9.997. године, туженом је дат у закуп на одређено време службени двоипособан стан бр.... у ..., који је у својини СФ ВЈ. На основу наведеног решења закључен је Уговор о закупу службеног стана број 9-32 од 3.2.1998. године, којим је Војнограђевинска дирекција „Београд“, као закуподавац, доделио предметни стан на коришћење туженом, као закупцу. Наведеним уговором о закупу, чланом 1 уговорено је да закуподавац предаје закупцу у закуп, као службени, стан бр... у улици ..., по структури 2.5 собан. Чланом 3 уговора о закупу, тужени се обавезао да на име закупине

стана плаћа месечно износ од 82,49 динара, а уколико се износ закупнине одлуком надлежног органа промени, тужени се обавезао да промењени износ закупнине плаћа од дана ступања на снагу те одлуке, с тим да је месечни износ закупнине дужан да плати најкасније до 5-ог у месецу за претходни месец. Чланом 4. уговора о закупу уговорено је да у износ закупнине нису обрачунати трошкови који се односе на утрошену електричну енергију у стану, грејање стана и телефон, текуће одржавање стана, текуће одржавање заједничких делова стамбене зграде, накнаде за утрошену воду домаћинства и заједничких делова стамбене зграде, накнаде за канализацију, за заштиту воде Србије, за изношење смећа за домаћинство, за коришћење градског грађевинског земљишта, за заједничку електричну енергију стамбене зграде, за остале комуналне трошкове домаћинства и заједничких делова стамбене зграде и пореске обавезе, те да је тужени дужан да наведене аконтационе трошкове плаћа у року од 7 дана од дана испостављања посебних фактура (рачуна) закуподавца и да ће се обрачун комуналних услуга вршити по 1 м² стана, аналогно важећим одлукама извршног одбора скупштине Града Београда о начину плаћања и ценама, а коначни обрачун свих комуналних накнада вршиће се приликом промена цена услуга, а најмање једном годишње, а услови обрачуна комуналних накнада дати су у посебном прилогу који је саставни део овог уговора, сходно тачки 3 решења СМО бр.805-1 од 3.9.1996. године. Чланом 5. уговора, уговорено је да ће купац предметни стан користити заједно са члановима породичног домаћинства, супругом ББ, синовима ВВ и ГГ и ћерком ДД. Чланом 12 је даље уговорен рок трајања закупа предметног стана на одређено време који траје од 1.10.1997. године, до дана који буде одређен актом надлежног органа, сагласно прописима који уређују начин поделе службених станова запосленима у Савезном министарству за одбрану и Војци Југославије. Комунална предузећа задуживала су тужиоца за обрачунату накнаду за комуналне трошкове, утрошену електричну енергију и воду, за целу стамбену зграду, а не за појединачне станове у згради, па је тужилац наведеним предузећима плаћао накнаду кроз збирне уплате које су се односиле на целу зграду, а не на појединачне станове. На основу налаза и мишљења судског вештака економско финансијске струке, утврђено је да укупна висина дуга туженог по основу закупнине за период од 27.1.2014. године, па до децембра 2018. године, износи 553.228,70 динара, а детаљан обрачун задужења по месецима дат је у колони 3 табеле број 1, док је у колони број 5 табеле број 1 дат датум доспелости појединачних месечних износа. Дуг туженог на име потрошње електричне енергије, за период од 21.1.2007. године па до децембра 2018. године, износи укупно 517.514,00 динара, или појединачно по месецима како је дато у колони 3 табеле број 2. По основу потрошње воде у периоду од 21.1.2007. године до децембра 2018. године дуг туженог износи укупно 90.336,00 динара, а дуг туженог за утрошену топлотну енергију, за период од 27.1.2007. године па до децембра 2018. године, износи укупно 808.992,47 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужба тужиоца, у делу у коме се тражи раскид уговора, односно отказ Уговора бр.9-32 од 3.2.1998. године о закупу службеног стана у ..., није у надлежности суда, јер се раскид или отказ даје вансудским путем, па је тужбу у наведеном делу тужбеног захтева одбацио и одлучио као у ставу првом изреке. Према становишту првостепеног суда, тужилац, као закуподавац, пре подношења тужбе није туженом, као закупцу доставио обавештење да због неиспуњења уговорних обавеза, односно неплаћања

закупнине и трошкова коришћења предметног стана, раскида уговор о закупу, нити да исти откажује, те по оцени првостепеног суда, предметни уговор о закупу није престао једностраним раскидом, нити отказом од стране закуподавца, па тужилац не може захтевати да му тужени, као купац, предметни стан врати. Даље, првостепени суд сматра, да тужени предметни стан користи за становање заједно са својом породицом непрекидно 20 година и тај стан представља центар његових животних активности и његов дом, у смислу одредбе члана 8 Европске конвенције, па би његово иселење довело до тога да остане без свог дома и на тај начин би дошло до ометања права на поштовање дома, загарантованог чланом 8 став 1 Европске конвенције, због чега је суд одбио тужбени захтев у том делу и одлучио као у ставу другом изреке.

Потом је, одлучујући о приговору застарелости потраживања, првостепени суд оценио да овај приговор није основан, јер се тужбеним захтевом тражи исплата закупнине за предметни стан за период од 27.1.2014. године, закључно са децембром 2018. године, а тужба је поднета 27.1.2017. године, па до дана подношења тужбе није протекло законом одређено време за наступање застарелости потраживања, прописано одредбом члана 375 Закона о облигационим односима. Такође, предмет тужбеног захтева представља и потраживање поводом стицања без основа, у висини накнаде трошкова коришћења предметног стана (утрошене електричне енергије, воде и топлотне енергије), које трошкове је сносио тужилац, у спорном периоду од 21.1.2007. године закључно са децембром 2018. године, а сходно одредби члана 4 уговора о закупу исте трошкове је био дужан да сноси тужени. Како за наведено потраживање није прописан посебан рок застарелости, првостепени суд сматра да се ради о потраживању које застарева у општем року застарелости од 10 година, сходно одредби члана 371 ЗОО, за које до дана подношења тужбе 27.1.2017. године, није протекло законом одређено време за наступање застарелости.

Сходно наведеном, а како је тужилац испунио своју уговорну обавезу, тиме што је, као закуподавац, предао туженом на коришћење предметни стан, као предмет закупа, а тужени у спорном периоду тужиоцу није платио закупнину у року и на начин како је то уговорено, првостепени суд налази да је тужилац овлашћен да захтева од туженог испуњење наведене уговорне обавезе. Висина потраживања тужиоца утврђена је из налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке из ког произлази да укупан дуг туженог по основу закупнине за период од 27.1.2014. године закључно са децембром 2018. године, износи 553.228,70 динара. Надаље, имајући у виду да се тужени одредбом члана 4 уговора о закупу обавезао да поред закупнине сноси и трошкове коришћења предметног стана, односно трошкове за утрошену електричну енергију, топлотну енергију и воду, а у складу са уговореним начином обрачуна истих и на основу испостављених фактура, то првостепени суд налази да је тужилац као закуподавац, који је наведене трошкове платио комуналним предузећима, овлашћен да захтева од туженог, као купца, да му наведене трошкове накнади. Међутим, тужилац, на коме је био терет доказивања у смислу одредбе члана 231 ЗПП-а, није пружио несумњиве доказе на околност да је обрачунавао накнаду стварно насталих и плаћених трошкова коришћења предметног стана, да је туженог задужио за обрачунату накнаду у својим пословним књигама и доставио му посебне рачуне, те да је на тај начин дошло до прелаза дела имовине тужиоца у имовину туженог, без правног основа. Првостепени суд сматра да тужилац нема право да потражује од

туженог исплату трошкова коришћења предметног стана према обрачуну на основу прегледа Републичког завода за статистику, који се односе на издатке домаћинства за потрошњу воде и електричне енергије, а који подаци су добијени на основу истраживања, с обзиром на то да је такав обрачун накнаде трошкова супротан начину обрачуна који је уговорен одредбом члана 4 уговора о закупу, по којој би тужилац евентуално имао право на накнаду учињених трошкова обрачунатих према ценама важећим у време настанка истих трошкова, сходно Одлуци о начину плаћања и ценама комуналних услуга на територији града Београда. Такође, тужилац на коме је терет доказивања, током поступка није доставио ни доказе на околност висине стварно учињених трошкова у спорном периоду на име снабдевања топлотном енергијом преко даљинског система грејања ЈКП Београдске електране, те да је извршио обрачун наведених трошкова, да је туженог у својим пословним књигама задужио за обрачунату накнаду и доставио му посебне рачуне, све у складу са одредбом члана 4 наведеног уговора о закупу, те је првостепени суд тужбени захтев тужиоца у наведеном делу одбио, због чега је донео одлуку као у ставовима четвртм, петом и шестом изреке. Одлука о трошковима поступка донета је применом одредби чл. 150, 153, 154 и 163 ЗПП.

Оцењујући жалбене наводе тужиоца, Апелациони суд у Београду налази да је првостепени суд у вези са одлуком у потврђујућем делу, на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно применио материјално право, дајући за своју одлуку у наведеном делу јасне и довољне разлоге, које у свему као правилне прихвата и овај суд.

Правилно је првостепени суд ставом четвртим изреке одбио тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му накнади утрошену електричну енергију, за утужени период, према обрачуну на основу прегледа Републичког завода за статистику о просечној потрошњи електричне енергије за петочлано домаћинство. Наиме, тужилац је дужан да докаже не само основ већ и висину потраживања, будући да од те чињенице зависи остварење захтева, а из понуђених доказа се није могла утврдити ни стварна потрошња, нити износ накнаде утрошене електричне енергије по уговору, којим је уговорено да ће тужилац обрачунавати накнаду стварно насталих и плаћених трошкова коришћења предметног стана, те да ће туженог задужити за обрачунату накнаду у својим пословним књигама и доставити му посебне рачуне. Међутим, вештачењем од стране вештака економске-финансијске струке по предлогу тужиоца, утврђена је просечна потрошња електричне енергије за петочлано домаћинство, што представља само претпоставку, јер реална потрошња електричне енергије може да буде и мања од просечне потрошње и на основу тог параметра се не може извести закључак о висини потраживања тужиоца, то је правилно првостепени суд одлучио применом права о терету доказивања из одредбе члана 231 ЗПП, те су неосновани наводи жалбе тужиоца којима се ожалбена пресуда побија у том делу.

Како се ни другим наводима жалбе тужиоца не доводи у сумњу законитост и правилност побијане пресуде у потврђујућем делу, то је овај суд на основу одредбе члана 390 ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке.

Међутим, по схватању овог суда, ожалбена пресуда се у преосталом делу не

може прихватити као правилна и законита, јер је захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, што је за последицу имало погрешну примену материјалног права, а на шта се жалбом тужиоца основано указује.

Наиме, одредбом члана 22 став 3 Закона о уређењу судова („Службен гласник РС“ бр.116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011, 78/2011 (други закон), 101/2011, 101/2013, 40/2015 (други закон), 106/2015, 13/2016, 108/2016, 113/2017, 65/2018 (Одлука Уставног суда), 87/2018, 88/2018 (Одлука Уставног суда)) прописано је, између осталог, да основни суд у првом степену суди у стамбеним споровима. Наведено је прописано и одредбом члана 24 став 3. Закона о уређењу судова („Службен гласник РС“ бр.10/23).

Имајући у виду наведене одредбе, те да се тужбом тражи раскид или отказ уговора о закупу предметног стана, то су нејасни разлози првостепеног суда да одлучивање о истом није у надлежности суда, позивајући се на одредбе члана 16 ЗПП. Ово с тога што је основни суд надлежан да одлучује у стамбеним споровима, сходно одредби чл. 22 став 3 Закона о уређењу судова, важећег у време доношења одлуке, и члана 1 ЗПП. Ово нарочито имајући у виду да је првостепени суд, приликом доношења побијане одлуке, између осталог навео да тужилац, као закуподавац није туженом, као закупцу, пре подношења тужбе доставио обавештење о раскиду или отказу уговора о закупу, а што може бити од утицаја на мериторно одлучивање, сходно одредби чл.35 тачка 6 Правилника о становима у ЈНА („Службени војни лист“ бр.9/91), којом је прописано 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 пријема опомене војне установе надлежне за управљање Стамбеним фондом ЈНА.

Следом изнетог, након што правилном и адекватном одлуком одлучи о испуњености услова за раскид или отказ уговора о закупу предметног стана, првостепени суд ће одлучити и о преосталом делу тужбеног захтева, којим је тражено иселење тужиоца и предаја стана, као последица престанка уговора. Суд ће при том такође ценити да ли би на тај начин дошло до ометања права на поштовање дома, загарантованог чланом 8 став 1 Европске конвенције, те да ли предметни стан представља центар тужиочевих животних активности и његов дом, у смислу одредбе члана 8 Европске конвенције.

Надаље, одредбом члана 7 Одлуке о начину плаћања комуналних услуга на територији Града Београда, прописано је да накнада за утрошену и употребљену воду се дели на поједине кориснике на начин који одреде сами корисници по једном од следећих критеријума: по м2 стамбеног, односно пословног простора, по броју корисника стана или по потрошњи регистрованој на индивидуалном водомеру. У зградама у којима нема уграђених индивидуалних водомера утрошак воде се мери преко једног заједничког водомера на водоводном прикључку, те да критеријуми за расподелу накнаде морају бити исти за све кориснике. Одлука о начину обрачуна, односно расподели накнаде за употребљену воду на поједине кориснике у згради се врши тако што орган управљања зградом доставља предузећу за обједињену наплату износ утрошене воде најкасније до краја месеца за наредни месец.

Одредбом члана 10 Одлуке о начину плаћања комуналних услуга на територији

Града Београд, предвиђено је да накнада за испоручену топлотну енергију за загревање просторија у објектима у којима није уграђено мерило потрошње количине топлотне енергије обрачунава се и плаћа по прописаној цени за 1 м² загреване површине стана, односно гараже, док се трошкови за испоручену топлотну енергију за припрему потрошње топле воде распоређује на кориснике топлотне енергије на начин на који се расподељују трошкови за воду. Накнада за испоручену топлотну енергију за заједничке просторије у стамбеним зградама које се загревају, распоређује се на кориснике пропорционално површини станова.

Имајући у виду да из налаза и мишљења судског вештака произлази да је вештачењем утврђена просечна потрошња воде за петочлано домаћинство и да је потрошња топлотне енергије утврђена на основу Ценовника о ценама топлотне енергије по м² загреване површине, те како тужени није оспорио наведени налаз вештака у погледу методологије обрачуна, то су нејасни разлози првостепеног суда да је тужилац био у обавези да докаже реалну потрошњу воде и топлотне енергије, нарочито имајући у виду чл. 4 Уговора о закупу којим је уговорено да ће се обрачун комуналних услуга вршити по 1 м² стана, аналогно важећим одлукама извршног одбора скупштине Града Београда о начину плаћања и ценама, те је одлука и у овом делу морала бити укинута.

У поновном поступку, првостепени суд ће имати у виду наведено, те ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка на коју му је овим решењем указано и по проведеном поступку ће правилном применом материјалног права донети нову и на закону засновану одлуку.

Пошто је укинута одлука о делу тужбеног захтева, укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода спора и успеха странака у њему.

Из наведених разлога, на основу одредбе члана 391 и 392 ЗПП, одлучено је као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић