



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 6235/22**  
**15.1.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Татјане Лемајић и Станиславе Митровић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Александар Трандовски, адвокат из Београда, Нићифора Нинковића бр.106, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Биљана Кајганић, адвокат из Београда, Курсулина бр. 14, ради исплате закупнине и накнаде штете, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 22239/19 од 11.03.2022. године, након одржане расправе пред другостепеним судом дана 15.01.2024. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**УКИДА СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 22239/19 од 11.03.2022. године у ставу првом, трећем, четвртм и петом изреке.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се обавезе тужени ББ да му на име неисплаћене закупнине исплати износ од 202.532,01 динара, са законском затезном каматом од 23.04.2013. године до исплате, као и да му на име накнаде штете исплати износ од 387.361,00 динара, са законском затезном каматом од 27.11.2019. године до исплате и износ од 135.714,00 динара са законском затезном каматом од 23.04.2013. године до исплате.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац АА из ... да туженом ББ из ... на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 228.000,00 динара динара, у року од 15 дана од пријема пресуде под претњом принудног извршења.

**Образложење**

Побијаном пресудом ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан је тужени да му на име неисплаћене закупнине исплати износ од 202.532,01 динара са законском каматом од 23.04.2013. године до исплате. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца за исплату износа од

67.510,67 динара, са каматом од 23.04.2013. године до исплате. Ставом трећим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца и обавезан је тужени да му на име накнаде штете исплати износ од 387.361,00 динара са законском затезном каматом од 27.11.2019. године до исплате. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 135.714,00 динара, са законском затезном каматом од 23.04.2013. године до исплате. Ставом петим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 268.517,00 динара.

Против наведене пресуде из чије садржине произилази да је побија у ставу првом, трећем, четвртм и петом изреке тужени је изјавио благовремену жалбу из свих законских разлога.

Апелациони суд је испитао побијану пресуду у оквиру овлашћења из члана 386 ЗПП ("Службени гласник РС", бр.72/11 са каснијим изменама и допунама) и оценио да је на основу члана 383 став 4 ЗПП неопходно заказати расправу пред другостепеним судом јер је првостепена пресуда већ једном била укинута а приликом њеног доношења је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП јер су изостали разлози о битним чињеницама а дати разлози су нејасни и међусобно противречни, како се то основано жалбом туженог указује.

На одржаној расправи у доказном поступку Апелациони суд је изнова прочитао све доказе који су изведени пред првостепеним судом, те је након оцене свих изведених доказа у складу са одредбом члана 8 ЗПП утврдио следеће чињенично стање.

Тужени је са правним претходником тужиоца, сада пок. ВВ дана 28.10.2006.године закључио уговор о закупу стана бр. 15 на трећем спрату у кући бр. ... у ..., површине 80 м2. Наведеним уговором је дефинисано да закуп тече од 10.01.2006. године, да се стан издаје за износ од 350 евра у динарској противвредности месечно са роком плаћања закупнине до 15. у месецу, да је примљен депозит у износу од 350 евра месечно који ће бити враћен под условом да купац исплати све рачуне. У члану 7 Уговора је одређено да купац не може у периоду закупа давати стан који је предмет уговора у подзакуп трећем лицу нити на коришћење трећем лицу без сагласности куподавца. У члану 11 Уговора је утврђена обавеза купца да измирује комуналне и остале трошкове произашле из коришћења стана који је предмет уговора у периоду важења уговора с тим да је уговор о закупу закључен на неодређено време и истим је у члану 12 одређено да уговор престаје да важи његовим истеком, споразумним договором заинтересованих страна или једностраном одлуком једне од страна са отказним роком од најмање 30 дана од дана саопштавања одлуке. Тужени је као купац предметног стана у њему живео до априла 2009. године након чега се преселио у други стан у истој згради код куподавца ГГ. Тужени је напустио стан након што је у априлу 2009.године у присуству сведока ДД саопштио правном претходнику тужиоца да више неће живети у наведеном стану у коме ће још неколико наредних месеци по основу тог уговора о закупу остати ДД који је стан напустио у октобру-новембру 2009.године. Тужилац је у стан ушао у фебруару 2010. године када је бушилицом развалио врата уз присуство свог оца и ЂЂ. Након уласка у стан тужилац је констатовао оштећења у истом као и да нису измирени трошкови утрошене електричне енергије у износу од 135.714,00 динара и Инфостана у износу од 387.361,32 динара због чега је тужилац дана 27.11.2019. године уплатио 1.048.690,09 динара на име збирних трошкова

инфостана. Из прегледа финансијске картице електродистрибуције потрошача на име ВВ за спорни стан произилази да евидентиран дуг за утрошену електричну енергију почев од 01.01.2008. године до 11.12.2009. године износи 133.238,00 динара док из рачуна за електричну енергију за децембар 2009.године произилази да потрошач ВВ за тај месец дугује 1.762,00 динара за електричну енергију, да постоји потраживање из претходног периода од 40.145,48 динара и утужени дуг од 93.092,52 динара укупно 135.000,00 динара. Тужба у овој правној ствари је поднета дана 23.04.2013.године.

Наведено чињенично стање утврђено је како из писмених доказа приложених у списима предмета тако и оценом исказа парничних странака и саслушаних сведока који су међусобно сагласни и непротивречни, а пре свега на околност да је након изласка туженог ББ из стана у априлу 2009. године ДД уз сагласност и по одобрењу правног претходника тужиоца у истом наставио да живи по основу претходно закљученог уговора о закупу још неколико наредних месеци о чему постоје сагласне изјаве туженог ББ и сведока ДД, односно сведока ЕЕ посебно имајући у виду да ни тужилац није спорио да је тужени изашао из стана у априлу 2009. године као и да су закупнине биле измирене закључно са јуном 2009.године. Приликом утврђења наведене чињенице цењен је и навод тужиоца да иако је тужени изашао из стана у априлу 2009. године да он нема сазнања да је по основу закљученог уговора о закупу из 2006. године стан наставио да користи ДД до октобра-новембра 2009.године, међутим имајући у виду исказе саслушаних сведока као и чињеницу да у том временском периоду тужилац, по сопственом исказу, није био у ...и да је ове чињенице посредно сазнао од свог оца овај суд му у том делу није поклатио веру. Посебно имајући у виду да су тужени и сведоци ЕЕ и ДД истакли супротно као и да из опомене за плаћање закупнине и измирење свих обавеза инфостана од 27.04.2010.године коју је правни претходник тужиоца ВВ упутио произилази да је иста насловљена на ББ и ДД (као закупца и подзакупца обзиром да је сходно одредби члана 589 ЗОО и од подзакупца могао наплатити своја потраживања). Приликом одлучивања суд је ценио и исказ сведока ЂЂ и прихватио га је у делу у коме је истакнуто да су тужени и његов друг живели у тужиоцевом стану као подстанари, након чега је тужени изашао из стана и преселио се у стан спрат ниже али га није прихватио у погледу временског периода када се то догодило обзиром да је у том делу у супротности са исказима других сведока и парничних странака те чињенице да се у свом исказу није недвосмислено изјаснила у погледу предаје кључева од стана и поштанског сандучета наводом да је то било њој лично приликом првог саслушања и потом наводом да је то било убацивањем у поштанско сандуче. Чињеницу да се ДД иселио током октобра-новембра 2009.године овај суд је утврдио имајући у виду његов исказ да је у стану остао још пар месеци што је сагласно садржини тужбе коју је правни претходник тужиоца подносио против туженог у коме је навео да је плаћен део закупнине 8.9. и 10.10.2009.године а да тужилац и тужени нису имали сазнања о томе када је ДД изашао из стана.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање Апелациони суд је оценио да је у складу са одредбом члана 586 ЗОО тужени ББ по изласку у априлу 2009.године коришћење стана дао на употребу-подзакуп сведоку ДД у складу са претходно закљученим уговором о закупу а уз сагласност и по одобрењу правног претходника тужиоца као закуподавца у складу са одредбом члана 7 Уговора о закупу стана, због чега је, упркос изласку туженог из стана, по основу тог уговора даље вршена исплата закупнина закључно са јуном 2009.године (што је тужилац учинио неспорним) а да

притом и из копије тужбе од 14.05.2010.године произилази да је и 8.9.2009.године и 10.10.2009.године вршена исплата умањеног износа закупнине и такође је констатовано да је ДД живео у наведеном стану по основу закупа а потом и подзакупа. Неосновано је тужени током поступка истицао да је наведени уговор о закупу престао неплаћањем закупнине правном претходнику тужилаца обзиром да је у члану 12 Уговора јасно дефинисано када престаје (истеком, споразумом или једностраном одлуком једне од страна уз поштовање отказног рока) притом у случају да је уговор о закупу престао тужени свакако не би био пасивно легитимисан у овој правној ствари имајући у виду да је тужилац учинио неспорним да је изашао из стана априла 2009.године те стога не би дуговао исплату потраживања нити по основу закупа нити по основу коришћења стана.

Имајући у виду да наведено потраживање неисплаћених закупнина за месеце јул 2009. до фебруара 2010. године произилази из уговора о закупу то се приликом оцене истакнутог приговора застарелости примењују одредбе члана 375 ЗОО која прописује да потраживање закупнине било да је одређено да се плаћа повремено било у укупном износу застарева за три године. У конкретном случају од доспелости сваког појединачног потраживања закупнине до 15-ог у месецу за текући месец за период од јула 2009.године до фебруара 2010.године до дана подношења тужбе 23.04.2013.године протекао је наведени рок од три године због чега су конкретна потраживања застарела. Неосновано је тужилац истицао да је дошло до прекида рока застарелости упућивањем препоручених пошиљки туженом да испуни своју обавезу обзиром да је одредбом члана 391 ЗОО прописано да за прекид застаревања није довољно да поверилац позове дужника писмено или усмено да испуни своју обавезу, као што је неосновано указивано да је подношењем тужбе од стране правног претходника тужиоца прекинуто застаревања имајући у виду одредбу члана 389 ЗОО која прописује да прекид застаревања извршен подизањем тужбе сматра се да није наступио ако поверилац одустане од тужбе а имајући у виду да је у предмету П 72881/10 правноснажним решењем од 21.03.2011.године наведена тужба тужиоца против тужених ДД и ББ ради дуга одбачена. Притом не може се прихватити навода да услед несавладивих препрека није текло застаревање јер тужени нису боравили на пријављеним адресама али се сходно одредби члана 383 ЗОО наведеном не може прихватити јер несавладиве препреке подразумевају престанак рада суда као и све друге околности које у односу на могућност интервенције код суда представљају и делују као виша сила пре свега елементарне непогоде, а у ситуацији када постоји могућност вођења поступка и против тужених непознатог пребивалишта и боравишта нема места примени ове одредбе у конкретном случају.

Наведена оцена приговора застарелости се примењује и у погледу преосталог дела тужбеног захтева за исплату неизмирених трошкова електричне енергије које је купац био у обавези да измирује у складу са чланом 11 Уговора о закупу (купац је у обавези да измирује комуналне и остале трошкове произашле из коришћења стана који је предмет уговора у периоду његовог важења). Ово стога што је тужилац наведени износ потраживао управо по основу овог члана Уговора као испуњење уговорне обавезе плаћања свих трошкова произашлих из уговора о закупу стана који представља њихов основ због чега и ова потраживања застаревају у року од три године као и друга потраживања која су у конкретној ситуацији проистекли из конкретног уговора као трошкови закупа. Притом овај суд је имао у виду да је тужилац уз поднесак од 10.11.2021.године доставио у прилогу и доказе о уплати насталог дуга за електричну

енергију: признанице од 15.01.2013.године на износ од 39.000,00 динара и 46.000,00 динара, од 28.09.2012.године на износ од 110.000,00 динара све учињене по основу Уговора о отплати дуга 28.09.2012.године због чега је исплату износа на име утрошене електричне енергије потраживао као накнаду штете која би подразумевала и примену рока застарелости из члана 376 ЗОО. Међутим, имајући у виду да је тужилац у складу са одредбом члана 308 ЗПП преклудирани у изношењу ових чињеница и доказа који су настали и пре подношења тужбе а тужилац није у складу са чланом 314 ЗПП учинио вероватним да без своје кривице није могао да их изнесе односно предложи на припремном рочишту због чега суд сходно члану 314 став 2 ЗПП не узима у обзир чињенице и доказе који су изнети односно предложени супротно ставу 1 овог члана.

Тужбени захтев у преосталом делу за исплату трошкова комуналија - инфостана у износу од 387.361,22 динара је према оцени Апелационог суда неоснован јер је тужилац у првостепеном поступку определио тужбени захтев у овом делу као накнаду штете на име износа који је тужилац платио по основу неизмирених рачуна за инфостан у периоду закупа у складу са приложеним доказима, а то су рачун за инфостан за месец јануар 2010.године као и признанице о плаћању средстава обједињене наплате од 27.11.2019.године на износ од 1.048,690,09 динара. Међутим, према одредби члана 7 ЗПП странке су дужне да изнесу чињенице на којима заснивају свој захтев и предложе доказе којима се утврђују те чињенице, а чињенице од којих зависи одлука о основаности захтева суд утврђује искључиво на основу предложених и изведених доказа, исту обавезу странака прописује и одредба члана 220 ЗПП, те терет доказивања чињенице које су важне за доношење одлуке односно за настанак или остварење права сноси странка која тврди да има то право. Притом чињеница да је штета по тужиоца настала и да је њеном настанку допринео тужени није довољна за досуђење накнаде штете јер је неопходно утврдити, а самим тим и доказати обим штете за коју је одговоран тужени. По налажењу Апелационог суда на основу изведених доказа није било могуће утврдити обим претрпљене штете за који заиста одговара тужени, а на тужиоцу је био терет доказивања те чињенице због чега се као последица таквог пропуста тужиоца примењује правило о терету доказивања. Ово обзиром да се из приложеног доказа рачуна Инфостана за јануар 2010.године не може утврдити који трошкови неплаћања Инфостана су настали у периоду коришћења стана од стране туженог јер се у прегледу укупних обавеза наводи дуг по решењима о дозволи извршења за обавезе доспеле до 31.12.2008.године са каматом до 31.10.2009.године, да приговори и парнице нису обухваћени и да исти износи 320.000,00 динара, да укупне обавезе у периоду од 1.1.2009.године до 31.12.2009.године износе 59.163,49 динара, камата до 30.11.2009.године износи 2.165,83 динара и да је аконтација за јануар 2010.године 5.387,00 динара што укупно износи 387.261,22 динара. Како се у том рачуну наводе и претходно настала дуговања која су утужена, као и да се наводе и дуговања за целокупну 2009. годину, а да је током поступка утврђено да је тужени стан напустио у априлу 2009. године, док је ДД стан напустио у октобру-новембру 2009.године (дакле нису били целокупну 2009.године у стану), да је тужилац измирио целокупна дуговања без истицања приговора застарелости потраживања комуналних услуга то околност да недостаје доказ релевантан за утврђивање чињеница значајних за оцену основаности тужбеног захтева у овом делу представља разлог да се тужбеном захтеву тужиоца не може удовољити те је стога исти и у наведеном делу морао бити одбијен.

Са свега изложеног одлучено је као у ставу првом и другом изреке применом одредбе члана 387 став 1 тачка 6 ЗПП.

С обзиром на исход спора и постигнути успех странака у целокупном поступку одлука о трошковима је донета на основу члана 150, 153 и 154 ЗПП применом члана 401 тачка 3 ЗПП у вези члана 165 ЗПП те је одлучено да тужилац туженом у складу са истакнутим захтевом накнади нужне трошкове парничног поступка на име заступања од стране пуномоћника адвоката и то: за састав одговора на тужбу и једног образложеног поднеска од 9.7.2013.године у износу од по 11.250,00 динара, за приступ на 9 одржаних рочишта пред првостепеним судом у износу од по 12.750,00 динара (дана 3.7.2013.године, дана 11.10.2013.године, дана 29.1.2014.године, дана дана 19.3.2014.године, дана 9.6.2014.године, дана 8.9.2020.године, дана 13.5.2021.године, дана 25.11.2021.године и дана 11.03.20022.године) и једно одржано рочиште пред другостепеним судом у износу од 21.375,00 динара (15.1.2024.године), као и за приступ на 5 неодржаних рочишта у износу од по 7.125,00 динара (23.4.2014.године, 1.9.2014.године, 20.2.2020.године, 22.12.2020.године и 11.2.2021.године). Није признат трошак на име приступа на рочиште 11.12.2019.године обзиром да према стању у списима пуномоћник туженог није приступио на наведено рочиште нити трошак судске таксе за тужбу и одлуку суда јер наведени трошак за туженог није ни настао. Признат је трошак састава жалбе у износу од 33.750,00 динара све сходно АТ важећој у тренутку одлучивања, а што укупно износи 228.000,00 динара, па је донета одлука као у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија**  
Јелена Стојилковић с.р

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић