



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6261/23
10.1.2024 године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Весне Целетовић Цуцић и Радмиле Радић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Република Србије – Министарство одбране – Војнограђевинског центра “Београд”, коју заступа Војно правобранилаштво у Београду, ул. Тимочка бр. 15, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Милутин Радоичић, адвокат из Београда, ул. Алексиначких рудара бр. 6/2, ради раскида уговора о закупу, исељења, предаје у посед и дуга и по противтужби туженог – противтужиоца АА из ..., против тужиоца – противтужене Републике Србије – Министарство одбране – Војнограђевински центар “Београд”, ради утврђења, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Трећег основног суда у Београду П 4407/16 од 06.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 10.01.2024 године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе парничних странака и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 4407/16 од 06.04.2023. године у ставу трећем, четвртом, седмом и осмом изреке.

УКИДА СЕ пресуда Трећег основног суда у Београду П 4407/16 од 06.04.2023. године у ставу другом, петом, шестом и деветом изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе из поднеска тужиоца од 30.11.2017. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се раскине уговор о закупу службеног стана бр. 278-

14 од 20.12.1996. године, те да се обавезе тужени да се са свим лицима и стварима исели из стана који се налази у ..., ул. ... и тако испражњен од лица и ствари преда тужиоцу у државину, у року од 15 дана. Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је обавезан тужени да тужиоцу на име дуга по основу доспелих, а неисплаћених закупнина исплати износ од 371.503,31 динара, са законском затезном каматом почев од 23.10.2017. године, до коначне исплате, у року од 15 дана. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражено да се обавезе тужени да му на досуђени износ дуга по основу доспелих, а неисплаћених закупнина у износу од 371.503,31 динар, исплати законску затезну камату почев од 04.10.2016. године, па до 23.10.2017. године. Ставом петим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу на име стеченог без основа за утрошено грејање исплати износ од 731.893,76 динара, са законском затезном каматом почев од 04.10.2016. године, па до коначне исплате. Ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име стеченог без основа за утрошену воду исплати износ од 51.155,38 динара, са законском затезном каматом почев од 04.10.2016. године, па до коначне исплате. Ставом седмим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да се обавезе тужени да му на име стеченог без основа за утрошену електричну енергију, исплати износ од 330.062,80 динара, са законском затезном каматом почев од 04.10.2016. године, до коначне исплате. Ставом осмим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог – противтужиоца којим је тражио да се утврди да је по основу одржаја стекао право својине на непокретности – стану бр..., који се налази у ул. ...у ..., по структури двоипособан, укупне површине 68,10 м², што је тужилац – противтужени Република Србија – Министарство одбране – Војнограђевински центар “Београд” дужан признати и трпети, те дозволити да се тужени – противтужилац без његовог присуства и даље сагласности упише у катастарским и другим јавним књигама, као једини и искључиви власник наведене непокретности. Ставом деветим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против наведене пресуде странке су благовремено изјавиле жалбе и то тужилац-противтужени против одлуке из става другог, четвртог, петог, шестог, седмог и деветог изреке, а тужени-противтужилац против одлуке у ставу трећем, осмом и деветом изреке из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд у Београду испитао је 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), и оценио да су жалбе парничних странака делимично основане.

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. Изрека ожалбене пресуде је јасна и разумљива, а разлози о одлучним чињеницама су у складу са утврђеним чињеничним стањем, па се њена законитост и правилност могу испитати, због чега се неосновано жалбом тужиоца-противтуженог указује на битну повреду одредаба

парничног поступка из тачке 12 наведене законске одредбе.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је као поручник ВП ..., ... предметни стан добио на коришћење као службени стан у закуп на одређено време до дана који је био одређен актом надлежног органа, сагласно прописима који уређују начин доделе службених станова запослених у Савезном министарству за одбрану ВЈ, за који стан је склопио уговор о закупу број 278-14 од 20.02.1996. године, те да наведени стан тужени користи сада са једним чланом домаћинства. У периоду од 2013. до 2017. године, тужени није тужиоцу плаћао накнаду по основу закупнине и рачуна за комуналне услуге за предметни стан, иако је то била његова обавеза према закљученом уговору. На основу налаза и мишљења судског вештака економско финансијске струке утврђено је да укупна висина дуга туженог по основу закупнине за период од 04.10.2013. до 30.09.2017. године износи 371.503,31 динар и то на дан 05.10.2017. године када доспева закупнина за септембар 2017. године, те да је детаљан обрачун задужења за датуме доспелости приказан у табели Т1 која је саставни део налаза. Дуг туженог за утвршену топлотну енергију, а који је обрачунат на основу просечне потрошње за домаћинство за предметни стан за период од 04.10.2006. до 31.08.2017. године износи 731.893,76 динара, обрачунато на дан 25.09.2017. године када је за наплату доспевао рачун из августа 2017. године. По основу потрошње воде висина просечне потрошње за двочлано домаћинство за предметни стан за период од 04.10.2006. до 31.08.2017. године износи 51.155,38 динара на дан 25.09.2017. године, када је за наплату доспевао рачун за август 2017. године, а дуг туженог по основу утрошене електричне енергије обрачунат на основу просечне потрошње за двочлано домаћинство за предметни стан за период од 04.10.2006. до 31.08.2017. године, износи 330.062,83 динара на дан 25.09.2017. године, када је за наплату доспевао рачун из августа 2017. године. Изјашњавајући се поводом примедби туженог-противтужиоца судски вештак економско финансијске струке у свом изјашњењу од 15.03.2018. године навео је да је у изради налаза поступао у складу са задатком вештачења, тако што је израчунао просечну потрошњу електричне енергије, воде и топлотне енергије за двочлано домаћинство, те да не постоје техничке могућности, нити је то био задатак вештачења да се одреди стварна потрошња електричне енергије, воде и топлотне енергије за предметни стан (нема посебног водомера, струјомера и слично). Период вештачења јасно је приказан у решењу од 15.09.2017. године. Просечне цене су преузете из годишњака Градског завода за статистику за период од 2006. до 2017. године и могу се наћи на сајту те установе. Вештак је за обрачун користио податке које објављује Градски завод за статистику Града Београда о утрошеним количинама и ценама за електричну енергију, воду и топлотну енергију за загревање стана, као и податке из анкете о потрошњи домаћинства, као и да се сви подаци за обрачун могу наћи у годишњацима које објављује наведена установа. Из налаза вештака такође произлази да је висину закупнине утврдио на тај начин што је користио доступне параметре према којима се висина закупнине усклађује на сваких шест месеци у складу са коефицијентом за израчунавање висине месечне закупнине за коришћење станова (подаци се објављују у Службеном гласнику). Вештак је од МО-Војнограђевински центар Београд (допис бр. 9921-7 од 12.12.2017. године) добио доказ о плаћеним рачунима тужиоца према ЕПС снабдевању за период од 2006. до 2017. године, као и измирене обавезе према ЈКП "Београдски водовод и канализација", ЈПК "Градска чистоћа", БУ Београд 2, прилог 1 уз изјашњење. У наведеном допису налази се

табеларни преглед са испостављених рачуна, као и плаћање наведених рачуна од стране тужиоца.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужбени захтев тужиоца који се односи на раскид уговора о закупу број 278-14 од 20.12.1996. године, иселење туженог и предају стана у посед тужиоцу, није основан, имајући у виду одредбу члана 8 став 1 Европске конвенције о људским правима, с обзиром да тужени нема решено стамбено питање и живи у предметном стану са својом супругом, да је стан центар њихових животних активности, те да исти представља дом туженог и његове породице у смислу члана 8 Европске конвенције, па би иселење туженог довело до тога да тужени остаје без свог дома и да би на тај начин дошло до ометања права на поштовање дома загарантованог Уставом и чланом 8 Европске конвенције, због чега је одлучио као у ставу другом изреке.

Одлучујући о делу тужбеног захтева који се односи на исплату доспелих, а неисплаћених закупнина, првостепени суд је оценио да је исти основан, с обзиром да тужени није извршио своје обавезе предвиђене уговором о закупу, те да није плаћао закупнину. 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 04.10.2013. до 30.09.2017. године, представља износ од 371.503,31 динар. На досуђени износ првостепени суд је тужиоцу досудио законску затезну камату почев од 23.10.2017. године, односно од дана када је вештак економско-финансијске струке израдио свој налаз и када је коначно утврђена висина потраживања тужиоца у смислу одредбе члана 277, 324 и 214 ЗОО и одлучио као у ставу трећем изреке. С тим у вези је делимично одбио захтев тужиоца за исплату законске затезне камате, доносећи одлуку као у ставу четвртм изреке пресуде.

Надаље, имајући у виду да је тужени користио предметни стан у утуженом периоду, тужени је био обвезник плаћања пружених комуналних услуга за испоручену електричну енергију, воду и топлотну енергију. Тужени није плаћао цену пружених комуналних услуга у утуженом периоду, већ је то учинио тужилац, због чега се имовина тужиоца смањила за износе које је он по том основу платио туженом, те је тужилац стекао право да захтева исплату користи које је тужени стекао без правног основа. Међутим, првостепени суд сматра да тужилац није доказао износ потраживања за комуналне трошкове, као што су електрична енергија, грејање и вода, јер није доставио податке о цени грејања, учешћу службених станова у укупној потрошњи воде или количини потрошене електричне енергије, било коју фактуру о износу аконтације или било који годишњи обрачун, те да без ових података износ обавезе туженог по основу стеченог без основа за утужену електричну енергију, за утрошену воду и грејање се није могло утврдити. Вештачењем од стране вештака економско-финансијске струке утврђена је просечна потрошња електричне енергије, воде и топлотне енергије за двочлано домаћинство, те да суд своју одлуку не може да заснује на тако утврђеној висини потраживања тужиоца. Наиме, могуће је да је тужени трошио мање електричне енергије, воде и топлотне енергије од утврђене просечне потрошње за двочлано домаћинство, па би у том случају обавезивање туженог на исплату износа просечне потрошње довело до неоснованог обогаћења тужиоца. Такође, уговором није предвиђена обавеза да корисник плаћа комуналне трошкове у висини просечне

потрошње, већ да се износ аконтације утврђује фактуром закуподавца и да ће се најмање једном годишње радити коначни обрачун. Реална потрошња је могла да буде мања или већа од просечне, па се на основу тог параметра не може извести закључак о висини потраживања тужилаца. Ово имајући у виду да је поверилац дужан да докаже не само основ, већ и висину потраживања и од те чињенице зависи остварење захтева, па како се из понуђених доказа износ потраживања није могао бити са сигурношћу утврђен, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца применом правила о терету доказивања из члана 231 ЗПП и донео одлуку као у ставу петом, шестом и седмом изреке.

Одлучујући о противтужбеном захтеву првостепени суд је закључио да је исти неоснован јер уговор о закупу не представља ваљан правни основ за стицање права својине одржајем у смислу члана 28 Закона о основама својинскоправних односа, чиме тужени – противтужилац нема законит основ за стицање права својине, нити има савесну државину, с обзиром да је садржина уговора о закупу службеног стана на основу којег се налази у државини предметног стана јасна и не оправдава веровање туженог – противтужиоца да стан држи као власник, односно да је стан прибавио на један од начина прописан одредбом члана 20 Закона о основама својинскоправних односа за стицање права својине, због чега је одбијен противтужбени захтев туженог-противтужиоца и одлучено као у ставу осмом изреке.

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

Наиме, имајући у виду да тужени није извршавао своје обавезе предвиђене уговором о закупу стана и није плаћао закупнину, те како је на основу налаза и мишљења судског вештака економске струке утврђено да укупан дуг туженог по основу неплаћене закупнине за период од 04.10.2013. до 30.09.2017. године износи 371.503,31 динар, то је правилно првостепени суд обавезао туженог на плаћање закупнине, имајући у виду да таква обавеза туженог произлази из одредбе члана 567 и 583 ЗОО. На досуђени износ неплаћене закупнине правилно је тужиоцу досуђена и камата од 23. 10.2017.године, односно од дана када је утврђена укупна висина дуга по овом основу, имајући у виду да је наведена одлука заснована на одредбама члана 227 и 324 наведеног закона и одлучено као у ставу трећем и четвртом изреке.

Такође, имајући у виду да је вештачењем од стране вештака економске струке утврђена просечна потрошња електричне енергије, те како је могуће да је тужени трошио мање електричне енергије од утврђене просечне потрошње за двочлано домаћинство, односно како реална потрошња електричне енергије може да буде и мања од просечне потрошње и како се на основу тог параметра не може извести закључак о висини потраживања тужиоца, при чему је тужилац дужан да докаже не само основ већ и висину потраживања, будући да од те чињенице зависи остварење захтева, а како из понуђених доказа износ потраживања у погледу утрошене електричне енергије се није могао утврдити, правилно је првостепени суд ставом седмим изреке о тој чињеници закључио применом права о терету доказивања из одредбе члана 231 ЗПП и одбио

тужбени захтев тужиоца, због чега су неосновани наводи жалбе тужиоца којима се побија ожалбена пресуда у том делу.

Правилно је првостепени суд ставом осмим изреке закључио да нису испуњени услови за стицање својине одржајем коју предвиђа члан 28 ЗОПС, јер тужени-противтужилац нема ни савесну ни закониту државину, што је поред протека законом предвиђеног рока један од услова за стицање права својине по овом основу.

Због тога су неосновани наводи жалбе туженог да се одредбе упуства о начину утврђивања закупнине које је судски вештак примењивао не могу применити на конкретан случај, јер се овим упуством ближе прописује начин утврђивања висине месечне закупнине за стан у друштвеној својини грађана, који се користи на неодређено време, а да се у конкретном случају ради о уговору о закупу на одређено време, те да мора постојати сагласност уговорних страна о промени уговорене цене закупа, а околност да је уговором тужилац за себе задржао могућност да једнострано мења цену закупа, чини такву одредбу противправном. Ово имајући у виду да из стања у списима произлази да је на основу налаза и мишљења вештака од 23.10.2017. године утврђено да укупна висина дуга туженог по основу закупнине за период од 04.10.2013. године до 30.09.2017. године, износи нето 371.503,31 РСД на дан 05.10.2017. године. Тужени је истакао примедбе на налаз и мишљење вештака у поднеску од 20.11.2017. године, на које се судски вештак економско-финансијске струке изјаснио у поднеску од 15.03.2018. године. Пуномоћник туженог се у поднеску од 29.03.2018. године изјаснио на изјашњење вештака од 15.03.2018. године, а вештак се у свом поднеску од 20.06.2018. године изјаснио на поднесак туженог од 29.03.2018. године. Након тога тужени је у поднеску од 15.10.2018. године предложио контролно вештачење, међутим, од тог предлога је одустао, с обзиром да је на рочишту за главну расправу одржаном дана 06.04.2023. године на којем је расправа и закључена, био сагласан да суд прочита писмене доказе садржане у списима са предлогом за закључење главне расправе. Дакле, имајући у виду да се вештак изјаснио на примедбе туженог, истицане током првостепеног поступка и да су на тај начин примедбе туженог у свему отклоњене, а да је тужени одустао од контролног вештачења, то исти у смислу члана 372 ЗПП не може у жалби са успехом оспоравати висину закупнине која је утврђена на основу налаза и мишљења вештака економско-финансијске струке.

Неосновани су и наводи жалбе туженог да тужени-противтужилац није морао имати закониту државину на предметној непокретности да би могао стећи право својине на истој, те да у смислу правила о ванредном одржају из члана 28 став 4 ЗОПС савестан је онај држалац који оправдано верује у савесност своје државине, а несметани посед у трајању од 20 година доказује оправданост таквог уверења. Институт одржаја заснива се на идеји невршења права својине од власника, те да је у току поступка несумњиво утврђено да је тужени-противтужилац у непрекидној и несметаној државини предметног стана. Наиме, одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком десет година. Савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (став 4.). Државина је законита ако се заснива на пуноважном правном послу који је

потребан за стицање права својине и уколико није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења, а како то прописује одредба члана 72. став 1. истог Закона. На основу одредбе члана 72. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Дакле, одржај је начин оригинарног стицања субјективних стварних права у том смислу да представља тријумф факта над правом пошто је за стицање права својине одржајем потребна савесна државина ствари и протек рока од 10 (за редовни одржај), односно 20 година (за ванредни одржај). Право својине не заснива се на праву претходника, већ на чињеници да савестан стицалац ствар држи током времена потребног за стицање права власништва одржајем. Квалитет савесности процењује се према субјективном уверењу држаоца (*bona fides*), односно да ли му је познато или је према постојећим околностима могло бити познато да ствар коју држи није његова, односно да припада неком другом. Савестан је онај држалац који верује у правни основ своје државине тј. оправдано сматра да је и титулар права чију садржину фактички врши, те да савесни држалац није свестан да се његова фактичка власт разилази од правног стања. Та његова заблуда о свом сопственом праву мора бити објективна, тј. таква да он према нормалним околностима није морао да сумња да није стекао право које фактички врши.“ У том контексту, Апелациони суд сматра да тужени није у савесној државини предметног стана, с обзиром да има сазнање да предметни службени стан користи на основу уговора о закупу на одређено време, и да овај уговор не представља пуноважан правни основ за стицање права својине, због чега су неосновани наводи жалбе туженог да су се стекли услови за стицање својине ванредним одржајем.

Како се ни другим наводима жалбе парничних странака 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 налажењу овог суда ожалбена пресуда у преосталом делу се 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 на шта се жалбом тужиоца основано указује.

Наиме, одредбом члана 35 Правилника о становима у ЈНА, прописано је да лице коме је дат стан у закуп губи право даљег коришћења стана и уговор о закупу се раскида, између осталог и у случају када не плати доспелу закупнину у року од 30 дана од пријема опомене војне установе надлежне за управљање Стамбеним фондом ЈНА. Отказни рок износи 30 дана од дана уручења решења о отказу, ако уговором о закупу није другчије одређено.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да тужени није плаћао закупнину почев од 04.10.2013. године, те да укупан дуг туженог по основу закупнине за период од 04.10.2013. године до 30.09.2017. године износи 371.503,31 динар. Тужени ни током трајања овог поступка није платио неисплаћене закупнине, па како тужилац у складу са одредбом члана 35 став 1 тачка 6 Правилника о становима у ЈНА има право да захтева раскид уговора због неплаћања закупнине и исељење туженог из предметног стана, нејасни су разлози првостепеног суда када закључује да тужени има право да настави са коришћењем службеног стана којим му је дат на коришћене на одређено

време са позивом на право дом у смислу 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 воду и 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 вештака произлази да није постојала техничка могућност да се одреди стварна потрошња воде и топлотне енергије за предметни стан (нема посебног водомера и слично), те да се туженом накнада за утрошену воду и топлотну енергију обрачунава према критеријумима прописаним чланом 7 и 10 наведене Одлуке, нејасни су разлози првостепеног суда да је тужилац био у обавези да докаже реалну потрошњу воде и топлотне енергије туженог, па је тужбени захтев одбијен применом правила о терету доказивања, коју одлуку не прихвата овај суд, с обзиром да је вештачењем утврђена просечна потрошња топлотне енергије и воде за двочлано домаћинство, због чега је одлука у овом делу нејасна и неразумљива.

С тога ће првостепени суд у поновном поступку имати у виду наведено, чиме ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка на коју му је овим решењем указано, те ће по проведеном поступку 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 другом изреке.

Председник већа-судија
Светлана Павић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић