



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Гж.638/16
13.10.2016. године
НОВИ САД

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Мирјане Андријашевић, председника већа, Бранке Маљковић и Наде Бачкалић, чланова већа, у правној ствари **тужиоца-противтуженог АА** из ..., кога заступа пуномоћник Слободанка Петковић, адвокат у Новом Саду, против **тужене-противтужиље ББ** са боравиштем у ..., коју заступа пуномоћник Милош Мразовић, адвокат у Новом Саду, ради исплате по тужби и противтужби, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Основног суда у Новом Саду број П.4563/2012 од 30.06.2014. године, исправљене решењем истога суда број П.4563/2012 од 22.10.2014. године, у седници већа одржаној дана 13.10.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалба тужене-противтужиље се **делимично усваја** и пресуда Основног суда у Новом Саду број П.4563/2012 од 30.06.2014. године, исправљена решењем истога суда број П.4563/2012 од 22.10.2014. године се **преиначав**а у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву за исплату закупнина и законске затезне камате, у одбијајућем делу одлуке о противтужбеном захтеву за исплату на име стицања без основа износа од 30.270,00 динара са законском затезном каматом од 06.05.2009. године и у делу одлуке о трошковима парничног поступка, тако што се: **одбија** тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужена-противтужиља да тужиоцу-противтуженом на име свих закупнина у периоду од 05.12.2003. године до 15.05.2011. године по основу стицања без основа исплати износ од 1.156.424,41 динар са законском затезном каматом почев од 29.10.2012. године па до исплате и у делу којим је обавезана тужена-противтужиља да тужиоцу-противтуженом исплати на име законске затезне камате обрачунате на име свих закупнина у периоду од 05.12.2003. године до 15.05.2011. године износ од 415.355,16 динара, **делимично се усваја** противтужбени захтев и **обавезује** се тужилац-противтужени да исплати туженој-противтужиљи износ од 30.270,00 динара са законском затезном каматом од 07.03.2011. године па до исплате, и одређује се да свака странка сноси своје трошкове поступка, у преосталом делу жалба тужене-противтужиље и жалба тужиоца-противтуженог у целости се **одбијају** и **потврђује** првостепена пресуда у побијаном непреиначеном одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву као и у непреиначеном одбијајућем делу противтужбеног захтева.

Одбијају се захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом Основног суда у Новом Саду број П.4563/2012 од 30.06.2014. године, која је исправљена решењем истога суда број П.4563/2012 од 22.10.2014. године у ставу првом изреке тужбени захтев је делимично усвојен. У ставу другом изреке обавезана је тужена ББ да тужиоцу АА на име свих закупнина у периоду од 05.12.2003. године (погрешно написано 2013.) до 05.05.2011. године по основу стицања без основа исплати износ од 1.156.424,41 динар са законском затезном каматом почев од 29.10.2012. године па до исплате у року од 15 дана под претњом принудног извршења. У ставу трећем изреке обавезана је тужена да тужиоцу на име законске затезне камате обрачунате на име свих закупнина у периоду од 05.12.2003.године (погрешно написано 2013.) до 05.05.2011.године исплати износ од 415.355,16 динара у року од 15 дана под претњом принудног извршења. У ставу четвртом изреке одбијен је део тужбеног захтева тужиоца и то преко досуђеног износа од 1.156.424,41 динар са законском затезном каматом почев од 29.10.2012. године па до исплате а до траженог износа од 2.532.731,82 динара са законском затезном каматом почев од 29.10.2012. године до исплате. У ставу петом изреке обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 282.622,10 динара све у року од 15 дана од дана правоснажности пресуде под претњом извршења. У ставу шестом изреке противтужбени захтев тужене ББ којим је тражила да суд обавезе тужиоца-противтуженог АА да јој на име умањења вредности куће у ..., тужилац-противтужени исплати укупан износ од 219.475,25 динара са законском затезном каматом од 06.06.2014.године па до исплате, а на име коришћења куће у ... у периоду од 02.11.1995. године до 15.05.2011. године износ од 1.502.977,00 динара са законском затезном каматом од 06.06.2014. године па до исплате, те на име стицања без основа износ од 30.270,00 динара са законском затезном каматом од 06.05.2009. године па до исплате, као и да јој надокнади трошкове поступка са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате, све у року од 15 дана под претњом принудног извршења је одбијен. У ставу седмом изреке одбијен је компензациони приговор истакнут од стране тужене према тужиоцу.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавиле парничне странке побијајући је и то тужилац-противтужени у одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и у делу одлуке о трошковима парничног поступка због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, а тужена-противтужила побијајући је у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву, одбијајућем делу противтужбеног захтева, као и у делу одлуке о трошковима парничног поступка због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Жалба тужиоца-противтуженог није основана, док је жалба тужене-противтужиле делимично основана.

Испитујући побијану пресуду у границама разлога наведених у жалбама, пазећи по службеној дужности на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП-а, као и на правилну примену материјалног права у смислу одредбе члана 386. став 3. ЗПП-а, овај суд је нашао да је пресуда донета без битних повреда одредаба парничног поступка на које овај суд пази по службеној дужности као и без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП-а на коју се указује жалбама, јер иста не садржи недостатке због којих се не би могла испитати ни у изреци ни у образложењу. Међутим, на правилно и потпуно

утврђено чињенично стање, материјално право је погрешно примењено у делу одлуке којим је усвојен тужбени захтев тужиоца-противтуженог, у делу одлуке којим је одбијен противтужбени захтев за исплату од стране туженог-противтужиоца на име стицања без основа износа од 30.270,00 динара са законском затезном каматом, као и у делу одлуке о трошковима поступка.

У првостепеном поступку, између осталог, је утврђено да је тужиоцу АА решењем директора ДД ... бр. ... од 20.09.1995. године додељен стан солидарности у изградњи у ..., насеље ..., у објекту ..., ламела ..., број стана ..., површине 44,30 м² на неодређено време. АА је информисао ДД ... да жели да замени право коришћења на овом стану са правом коришћења куће у ... у ..., за коју замену је исто дало сагласност.

Тужилац АА и ВВ, путем пуномоћника ... закључили су уговор о замени некретнина дана ... године. У уговору је констатовано да је ВВ власник у 1/2 дела стамбене зграде – куће у ..., у ул. ... саграђене на парцели бр. ..., уписане у зкњ.ул.бр. ... к.о. ..., површине 5 ари и 41 м², а да је АА носилац права коришћења на стану у ..., насеље ... у објекту ..., ламела ... број стана ..., улаз ..., у површини од 44,30 м². У члану 1 уговора наведено је да ВВ као власник дела описане куће уступа право коришћења у 1/2 дела куће у замену за право коришћења описаног стана. У члану 2 уговора утврђено је да су се странке споразумеле да закључе посебан уговор о замени права власништва у 1/2 дела описане куће за право власништва на описаном стану, када се за то стекну законом прописани услови, односно када тужилац откупом стана од даваоца стана на коришћење стекне право својине. У члану 3 уговора наведено је да су се странке споразумеле да тужилац одмах стиче право да користи описану кућу, а ВВ стиче право да корист стан одмах по завршетку грађевинских радова. У члану 4 констатовано је да се ДД ... као давалац стана на коришћење не противи овом заменом.

Стан је био готов на пролеће следеће године, а тужилац се није посебно ни интересовао у којој фази је изградња стана. Тужилац није прихватио коначну реализацију уговора о замени – закључење уговора о замени права власништва након што је ... примио кључеве стана.

Тужилац је дана 28.08.1997. године закључио уговор број ... о откуп стана из државне својине у ул. ... бр. ... у ..., једнособан стан са нуспросторијом бр. ... улаз ..., површине 44,30 м², по цени од 40.885,31 динар у 480 месечних рата, а до 18.05.2010. године уплатио је 150,11 месечних рата, иако је био договор да у откуп стана уђе ВВ.

Управа за имовинско-правне послове и имовину Града Новог Сада је под бр. I-3-460-81/97 од 21.04.2009. године упутила тужиоцу опомену пред тужбу којом га обавештава да дуговање на име неисплаћених ревалоризованих месечних рата купопродајне цене стана по основу уговора од 28.08.1997. године, који износи 30.268,75 динара на дан 26.03.2009. године, те позван да наведени дуг плати у року од 15 дана под претњом утужења, а која опомена не садржи потврду о пријему.

Дана 6.05.2000. године тужена ББ, која је решењем о наслеђивању Општинског суда у Новом Саду бр. О. 2447/2007 од 28.11.2008. године, иза пок. ВВ наследила некретнину уписану у зкњ.ул.бр. ... к.о. ... парц.бр. ... – изграђено грађено грађевинско земљиште са кућом у ... у ул. ... бр. ..., је за тужиоца АА Фонду за солидарну стамбену изградњу уплатила износ од 30.270,00 динара, а поводом опомене пред тужбу Управе за имовинско-правне послове за имовину Града Новог Сада под бројем I-3-460-81/97 од 21.04.2009. године која је била упућена тужиоцу. Тужена није обавестила тужиоца о опомени, и тужилац иста никада није примио.

Тужилац се заједно са својом супругом, кћерком и сином уселио у предметну кућу у ... током новембра месеца 1995. године. Кућа је тада била трошна, прављена делимично од набоја, а делимично од цигала. Није имала купатило, подови су били од дрвених плоча. Основни мотив за уговарање замене стана за кућу био је тај што је син тужиоца болестан па су тужилац и његова породица сматрали да је адекватније и лакше да станују у кући. Почетком 1996. године завршен је предметни стан и сходно договору предат је у посед туженој и њеном супругу ВВ, који су живели у ... па су све до предаје поседа стана исти издавали.

Дана 5.12.2003. године тужилац-противтужени је поднео Општинском суду у Новом Саду тужбу којом је тражио раскид уговора о замени од 2.11.1995. године, као и да суд обавезе ББ да АА у посед преда предметни стан у ... слободан од лица и ствари, као и да обавезе тужиоца АА да туженој ББ преда у посед $\frac{1}{2}$ дела стамбене зграде-куће у ..., слободну од лица и ствари, а све у року од 15 дана.

Основни суд у Новом Саду је донео пресуду број П. 2085/10 од 23.09.2010. године којом је одбио тужбени захтев са образложењем да тужилац није омогућио реализацију наведеног договора, те да због тога не може тражити раскид уговора, а тиме ни предају поседа. Апелациони суд у Новом Саду је пресудом бр. Гж. 498/11 од 07.03.2011. године преиначио наведену пресуду на тај начин што је обавезао парничне странке да једна другој предају предметне непокретности, док је у осталом делу, у коме је првостепени суд одбио тужбени захтев који се односи на раскид предметног уговора првостепена пресуда потврђена. Апелациони суд је пошао од одредби члана 552. Закона о облигационим односима и утврдио из садржине уговора о замени од 2.11.1995. године да мотив закључења овог уговора није био узајамни пренос права својине или права коришћења на непокретностима из уговора и да се при том уговор исцрпи, већ стварање обавезе за оба уговарача да када тужилац откупом стекне својину на стану закључе уговор о размени непокретности, те је установио да је предметни уговор уствари предуговор јер никада није закључен уговор, као и да предуговор није пуноважно настао јер не испуњава услове форме сходно члану 45. став 2. Закона о облигационим односима и члану 4. став 2. Закона о промету непокретности. Закључак Апелационог суда је да уговор о размени непокретности није пуноважно настао и не производи правно дејство међу странкама уговарачима, те да је закључени предуговор ништав и да је државина уговарача на непокретностима, куће у ... и стана у ... без основа, јер је стечена извршењем ништавог предуговора. Применом члана 104. Закона о облигационим односима наложена је обострана реституција примљеног на име испуњења, те је тужилац имао обавезу да туженој врати кућу у ..., а тужена њему стан у

Парничне странке су након доношења цитиране пресуде Апелационог суда предале поседе непокретности једна другој дана 15.05.2011. године.

Тужена је живела у ... и предметни стан је издавала. Вештачењем је утврђено да је висина закупнине наведеног стана износила 150 евра месечно, те је укупна вредност свих закупнина у периоду од 05.12.2003. до 15.05.2011. године износила 7.406,45 евра или динарску противвредност износа од 1.571.779,57 динара, од чега је основни износ закупнина 1.156.424,41 динар, а износ законске затезне камате, обрачунате простом методом, 415.355,16 динара, све на дан 29.10.2012. године. Укупна вредност свих закупнина за утужени период, заједно са законском затезном каматом обрачунавом конфорном методом до 27.07.2012. године и простом методом од 27.07.2012. године на појединачне закупнине на дан 29.10.2012. године износи 2.253.731,82 динара, од чега је

основни износ свих закупнина 1.156.424,41 динар, а законска затезна камата 1.376.307,41 динар.

Током поступка утврђено је на основу прегледа предметне куће у ... да иста није за издавање, међутим да стављањем подова, адаптацијом зидова и столарије би се могла издавати за 40 евра месечно. Укупна вредност закупнина у периоду од 05.12.1995. године до 15.05.2011. године заједно са законском затезном каматом обрачунатом простом методом на појединачне закупнине на дан 29.10.2012. године износи 933.793,55 динара, од чега је основни износ свих закупнина 543.112,11 динара, а законска затезна камата 390.684,44 динара. Ако се обрачуна законска затезна камата конфорном методом за период до 27.07.2012. године и простом од 27.07.2012. године на појединачне закупнине на дан 29.10.2012. године, укупна вредност износи 1.926.041,01 динара од чега је основни износ свих закупнина 543.112,11 динара а законска затезна камата износи 1.382.928,90 динара.

Грађевинским вештачењем је утврђено да тржишна вредност спорне куће која се налази у ... у тренутку уласка тужиоца у посед исте износи 20.887,28 евра или 2.412.741,93 динара. Тржишна вредност спорног објекта са обрачунатим утицајем недовољног одржавања у тренутку изласка тужитеља из поседа износи 19.019,78 евра или 2.197.022,33 динара, све обрачунато на дан вештачења 17.04.2014. године. Тако је тржишна вредност спорног објекта у периоду коришћења истог од стране тужиоца тј. у периоду од 11.12.1995. године до 15.05.2011. године умањена за износ од 1.867,50 евра или 215.719,60 динара.

Вредност материјала и радова које је потребно извести ради довођења спорног објекта у стање у којем је био непосредно пре уселења тужиоца износи 1.900 евра или 219.475,25 динара. У периоду коришћења спорног објекта од стране тужиоца – од 11.12.1995. године до 15.05.2011. године спорна кућа би се могла издавати као магацински простор при чему се могла остваривати месечна закупнина од 70,33 евра или 78.124,20 динара, што за период коришћења (закупа) од 185 месеци износи 13.011,40 евра или 1.502.977,00 динара обрачунато на дан вештачења 17.04.2014. године.

Под претпоставком довођења објекта у пуну функционалност што подразумева елиминацију влаге у зидовима, уградњу подова и зидних облога, изградњу купатила, доградњу унутрашњег водоводног и канализационог развода, реконструкцију дворишног канализационог одвода, уградњу санитарних уређаја, замену фасадне столарије итд. спорни објекат би се могао издавати као стамбени простор за износ месечне закупнине од 100 евра или 11.551,25 динара.

Полазећи од наведених чињеница, првостепени суд је нашао да је тужбени захтев делимично основан, а да противтужбени захтев није основан. По становишту првостепеног суда све до подношења тужбе суду од стране тужиоца ради раскида закљученог уговора о замени и враћања некретнина, обе парничне странке су биле несавесне јер су биле у поседу некретнина на основу ништавог предуговора, а како то произилази из пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж. 498/11 од 7.03.2011. године. Међутим, од дана подношења тужбе суду 05.12.2003. године, тужилац је постао савестан држалац куће у ..., јер је тада тужена обавештена да тужилац тражи да му тужена преда посед стана и да истовремено он жели да јој врати посед куће, те је од тог момента тужена имала могућност да прихвати да врати тужиоцу стан и да преузме од тужиоца кућу, што тужена није прихватила, већ је цело време вођења поступка била у поседу стана, издавала га у закуп и стицала без правног основа закупнину све до

предаје поседа стана дана 15.05.2011. године. Стога је суд, сматрајући тужену несавесним стицаоцем, применом члана 104, члана 210. и члана 214. Закона о облигационим односима обавезао тужену да тужиоцу исплати закупнину за период од 5.12.2003. до 15.05.2011. године у износу од 1.156.424,41 динар са законском затезном каматом од 29.10.2012. године до исплате као и износ од 415.355,16 динара на име обрачунате законске затезне камате, а са друге стране одбио је противтужбени захтев сматрајући да је тужена у том периоду била несавесни и незаконити држалац стана па не може остварити право на накнаду штете на име умањења вредности куће, ни на име коришћења куће од стране тужиоца, као ни на исплату износа датог за откуп стана, јер је исти исплаћен без знања и одобрења тужиоца.

Међутим, по становишту овога суда изражено правно становиште првостепеног суда није правилно, а како се то основано истиче у жалби тужене-противтужиле.

По налажењу овога суда о тужбеном захтеву којим тужилац-противтужени тражи исплату закупнина које је тужена-противтужилца примила издајући у закуп предметни стан у периоду од 05.12.2003. до 15.05.2011. године одлучује се применом одредби члана 104. став 1. и члана 122. став 1. Закона о облигационим односима, те члана 38. став 2. Закона о основама својинскоправних односа.

Одредбом члана 104. став 1. Закона о облигационим односима прописано да у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све што је примила по основу таквог уговора. Таквим законским наређењем конституише се обавеза истовременог враћања у ситуацији када су обе уговорне стране испуниле преузете обавезе из ништавог правног посла.

Како су парничне странке пресудом Апелационог суда у Новом Саду број Гж.498/11 од 07.03.2011. године обавезане на истовремено враћање поседа замењених непокретности по закљученом уговору о замени некретнина од 02.11.1995. године, за који је утврђено да је ништав правни посао, те су неспорно истовремено испуниле своје обавезе предајом поседа замењених непокретности дана 15.05.2011. године, то је тужена-противтужилца имала право да сагласно одредби члана 122. став 1. Закона о облигационим односима одбије повраћај поседа на спорном стану све до времена док друга уговорна страна, тужилац-противтужени не испуни своју обавезу враћања поседа куће. Уједно, ценећи савесност парничних странака по правним правилима истовременог испуњења обавезе из члана 122. Закона о облигационим односима, то су по становишту овога суда обе парничне стране биле савесни држаоци предметних непокретности до истовременог испуњења обавезе. При томе, само подношење тужбе суду од стране тужиоца-противтуженог дана 15.12.2003. године, а којом тужбом је тражио раскид предметног уговора о замени непокретности и предају поседа примљеног стана од стране тужене-противтужиле уз истовремено враћање поседа куће у коме се он налазио, не значи и да је тужилац-противтужени испунио своју уговорну обавезу из тог правног посла, већ представља његову исказану спремност да исту врати.

Сагласно томе, тужбени захтев тужиоца-противтуженог није основан, јер савестан држалац сходно одредби члана 38. став 2. Закона о основама својинскоправних односа није дужан да плати накнаду за коришћење ствари нити одговара за погоршање и пропаст ствари који су настали за време његовог савесног држања.

Исто тако, обзиром да је тужена-противтужилца вратила посед стана тужиоцу-противтуженом истога дана – 15.05.2011. године када је њој тужилац-противтужени вратио посед њене куће, неосновано се тужбеним захтевом тражи исплата по правним

правилима стицања без основа примљене закупнине за стан, јер се не може сматрати да је тужена-противтужиља без основа стекла примљену закупнину за предметни стан у утуженом периоду, обзиром да је била савестан држалац те непокретности, па је исту имала право и да издаје у закуп.

Имајући у виду наведено, овај суд је преиначио првостепену пресуду тако што је одбио тужбени захтев тужиоца-противтуженог којим се тражи да се обавезе тужена-противтужиља да му на име закупнина у периоду од 05.12.2003. године до 15.05.2011. године по основу стицања без основа исплати износ од 1.156.424,41 динар са законском затезном каматом почев од 29.10.2012. године до исплате, као и да му исплати износ од 415.355,16 динара на име законске затезне камате обрачунате на име закупнина у предметном периоду.

Из наведених разлога, правилно је првостепени суд одбио противтужбени захтев тужене-противтужиље којим је тражила да се обавезе тужилац-противтужени да јој на име умањења вредности куће исплати износ од 219.475,25 динара са законском затезном каматом од 06.06.2014. године до исплате и на име коришћења куће у периоду од 02.11.1995. године до 15.05.2011. године износ од 1.502.977,00 динара са законском затезном каматом од 06.06.2014. године до исплате, па су супротни жалбени наводи тужене-противтужиље неосновани.

Међутим, основано се жалбеним наводима тужене-противтужиље оспорава одлука суда којом је одбијен захтев да се обавезе тужилац-противтужени да јој исплати износ од 30.270,00 динара са законском затезном каматом од 07.03.2011. године, односно од доношења пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж. 498/11 обзиром да је тада наступила несавесност тужиоца-противтуженог, а који се односи на исплате рата купопродајне цене за предметни стан, чију исплату је био обавезан да сноси тужилац по закљученом уговору о откупу стана. Како из утврђених чињеница произилази да је тужена-противтужиља, а поводом опомене пред тужбу Управе за имовинско-правне послове за имовину Града Новог Сада од 21.04.2009. године, Фонду за солидарну стамбену изградњу уплатила износ од 30.270,00 динара, по становишту овога суда применом одредбе члана 210. и члана 214. Закона о облигационим односима тужилац је у обавези да туженој исплати утужени износ, па је пресуда у том делу преиначена и противтужбени захтев усвојен.

Обзиром да је првостепена пресуда преиначена овај суд је на основу одредбе члана 165. став 1. и 2, члана 153. став 2. и члана 154. ЗПП-а одлучио о трошковима поступка, те је имајући у виду успех странака у спору, одлучио да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Овај суд је, применом одредбе члана 153, члана 154. и члана 163. ЗПП-а одбио захтеве парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка пошто је тужена-противтужиља са својом жалбом успела само делимично, а жалба тужиоца-туженог је одбијена као неоснована.

Из изнетих разлога, овај суд је применом одредбе члана 394. тачка 4. и члана 390. ЗПП-а одлучио као у изреци пресуде.

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА
Мирјана Андријашевић

Напомена:

Рев 443/2017 од 14.09.2017. године, одбија се као неоснована ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 638/16 од 13.10.2016. године.