



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6572/21
31.1.2024
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија др Драгице Попеску, председника већа, Зорице Ђаковић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиоца “World of communications” д.о.о. Београд, ул. Браће Смиљанића бр. 57, чији је пуномоћник Иван Нинић, адвокат из Београда, ул. Хаџи Милентијева бр. 88, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Ристић, адвокат из Београда, ул. Виноградска бр. 110, ради утврђења ништавости и стицања без основа, вредност предмета спора 150.634,70 динара, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 5909/18 од 25.03.2021. године, у седници већа одржаној дана 31.1.2024 године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба туженог АА и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П бр. 5909/18 од 25.03.2021. године у делу става првог изреке којим је обавезан тужени да тужиоцу на име плаћене закупнине и депозита исплати износ од 1.260 евра и то: на име закупнине износ од 260 евра; на име депозита износ од 1.000 евра, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и у ставу четвртом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П бр. 5909/18 од 25.03.2021. године у преосталом делу става првог изреке тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени да тужиоцу на укупно досуђени износ главног дуга од 1.260 евра, исплати затезну камату по стопи прописаној Законом о затезној камати обрачунату почев од 27.12.2018. године, као дана подношења тужбе, до исплате, све у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан исплате, у року 15 дана, од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Образложење

Пресудом на основу одрицања Другог основног суда у Београду П 5909/18 од 25.03.2021. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да тужиоцу на име инвестираних и изведених радова на адаптацији пословног простора који се налази на адреси ..., на левој страни (гледано од улице) на кат.парцели бр. ... и ... уписаној у Лн ...КО ... површине 24 м² + WC, исплати износ од 782.764,02 динара, са законском затезном каматом обрачунатом почев од дана подношења тужбе до исплате, све у року од 8 дана. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да тужиоцу на име плаћене премије осигурања исплати износ од 31.601,28 динара, са законском затезном каматом обрачунатом почев од дана подношења тужбе до исплате, све у року од 8 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, као неоснован. Пресудом Другог основног суда у Београду П 5909/18 од 25.03.2021. године, је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да тужиоцу на име плаћене закупнине и депозита исплати износ од 1.260 евра у динарској противвредности обрачунатој по средњем курсу НБС на дан исплате и то: на име закупнине износ од 260 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС, на дан исплате, са законском затезном каматом обрачунатом почев од 27.12.2018. године, као дана подношења тужбе, до исплате, на име депозита износ од 1.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом обрачунатом почев од 27.12.2018. године као дана подношења тужбе па до исплате, све у року од 8 дана. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражио да се утврди да је ништав уговор о закупу пословног простора под бр. 253/17 од 30.06.2017. године, који се налази у ..., ..., у ул. ..., на левој страни гледано од улице, на кат.парцели бр. ... и ... уписане у ЛН КО ..., површине 24 м² + WC, закљученог између тужиоца и туженог, те да као такав не производи правно дејство што би тужени био дужан да призна и трпе, као неоснован. Ставом трећим изреке одбачен је евентуални тужбени захтев тужиоца у делу у којем је тражио да се утврди да је раскинут уговор о закупу пословног простора под бројем 253/17 од 30.06.2017. године која се налази у ..., ... ул. ..., на левој страни (гледано од улице) на кат.парцели бр. ... и ... уписане у ЛН КО ..., површине 24 м² + WC, те да као такав не производи правно дејство што би тужени био дужан да призна и трпи, као недозвољен. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 60.654,69 динара, са законском затезном каматом обрачунатом почев од извршности до исплате, у року од 8 дана. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да му се на досуђени износ трошкова парничног поступка исплати законска затезна камата почев од дана пресуђења до дана извршности, као неоснован.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу побијајући пресуду у ставу првом и четвртим изреке из свих законских разлога.

Апелациони суд у Београду испитао је првостепену пресуду у границама законских овлашћења прописаних одредбом члана 386. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 и 55/14 са свим изменама и допунама) и нашао да је

жалба туженог делимично основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из одредбе члана 374 став 2 тач. 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које повреде овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, нити другим повредама поступка које би биле битне. Изрека пресуде је јасна и разумљива, не противречи себи, нити разложима пресуде, у њој је наведено довољно разлога о свим битним чињеницама, па се њена законитост и правилност могу испитати, због чега се неосновано жалбом туженог указује да је побијана пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из тачке 12. наведене законске одредбе.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са туженим, дана, 10.06.2017. године, закључио уговор о закупу пословног простора који је у пословним књигама код тужиоца заведен под бр. 253/17 од 30.06.2017. године, предмет закупа је пословни простор у ..., у ул. ..., који се налази на левој страни (гледано са улице) на кат.парцели бр. ... и ... уписаној у ЛН КО ..., површине 24 м2 са тоалетом. Тужилац је све преговоре око предмета закупа водио са оцем туженог али је у уговору наведено име туженог јер је на његов рачун исплаћивана закупнина. Тужилац је на име депозита уплатио износ од 1.000 евра и то ББ, оцу туженог. Поред уплаћеног депозита тужилац је извршио радове у локалу како би га привео намени, с обзиром да ВИП има одређени стандард у погледу изгледа локала и уговором се обавезао да ће уплаћивати премију осигурања за време трајања закупа. Приликом преговара у вези са издавањем локала у закуп, тужилац се са ББ договорио да му закуподавац за 100 евра смањи месечни износ закупнине, наредна 24 месеца јер је уговор био закључен на пет година, док ће са друге стране тужилац извршити инвестиционо улагање у локал како би га привео намени. Уговорни однос је функционисао све до 17.11.2018. године, кад се догодио пожар у суседном локалу који је захватио локал који је био предмет закупа. На основу налаза и мишљења вештака утврђено је да је предметни локал делимично оштећен, утврђене су последице пожара и описана оштећења и радови које је неопходно извести да би се исти довео у стање у којем је био пре пожара, односно да би се оспособио за нормално коришћење. Тужилац након пожара није могао да користи локал јер су изгореле инсталације, кров, зидови и целокупан ентеријер. Утврђено је да је плаћена закупнина за месец новембар 2018. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је у смислу одредбе члана 598 ст 1 и 200 ЗОО закључио да је тужбени захтев тужиоца за повраћај депозита и закупнине основан, јер иако је локал био делимично оштећен, обим оштећења је такав да се може сматрати да је предмет закупа у потпуности пропао и да је уговор престао да постоји по сили закона, услед дејства више силе, односно пожара, те како тужилац није својим поступцима проузроковао насталу штету, не постоји основ да тужени задржи износ депозита, јер би се на тај начин неосновано обогатио. Поред тога, како је тужилац уплатио закупнину за месец новембар 2018. године, првостепени суд је оценио да је основан и захтев тужиоца за повраћај износа од 260 евра, који износ представља сразмерни део месечне закупнине за период од 18.11.2018. године до 30.11.2018. године и донео је одлуку као у ставу првом изреке побијане пресуде.

Оцењујући наводе жалбе тужене, Апелациони суд налази да је првостепени суд

на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право и за своју одлуку у потврђујућем делу дао јасне и довољне разлоге које у свему, као правилне, прихвата и овај суд.

Наиме, и по налажењу Апелационог суда у Београду, правилан је закључак првостепеног суда да је у смислу одредбе члана 598 ст. 1 ЗОО дошло до раскида уговора по самом закону, дана, 17.11.2018. године, с обзиром на околност да тужилац након пожара није могао да користи локал, јер су изгореле инсталације, кров, зидови и целокупан ентеријер, те је обим оштећења такав да се може сматрати да је предмет закупа у потпуности пропао, па тужилац основно потражује наведени износ на име закупнине и депозита, у смислу одредбе члана 210. ЗОО. Стога је првостепени суд правилно одлучио као у ставу првом изреке ожалбене пресуде.

Неосновани су наводи жалбе туженог да је првостепени суд на основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке, Војислава Поповића утврдио да је услед пожара дошло до делимичног оштећења локала, те да с обзиром на овако утврђено чињенично стање суд произвољно тумачи одредбу члана 598. ЗОО и прави немогућу правну конструкцију да је уговор о закупу престао да постоји по самом закону, дана, 17.11.2018. године

Наиме, према одредби члана 598. ЗОО, произилази да уговор о закупу престаје и пре истека уговореног рока, односно давања отказа, уколико закупљена ствар потпуно пропадне тако да више не може ни бити речи о њеном уживању и употреби, те да уговор тада остаје без свог битног елемента и престаје даље да производи жељена правна дејства. Међутим, када закупљена ствар у току трајања закупа буде само делимично уништена или само оштећена, без кривице закупца, опстанак уговора зависи од избора закупца који може уговор раскинути или остати и даље у уговору, захтевајући одговарајуће снижење закупнине. Раскид уговора се врши простом изјавом воље која се упућује закуподавцу, без одлагања, те евентуална судска одлука може имати само декларативно дејство. Наиме, у првостепеном поступку је несумњиво утврђено да је пожар проузроковао делимично оштећење локала, јер су изгореле инсталације, кров, зидови, као и целокупни ентеријер, која оштећења су таквог обима да се у локалу не може обављати делатност. Дакле, како услед насталих оштећења на локалу не може више бити речи о коришћењу предмета закупа у сврху обављања делатности тужиоца, уговор је остао без свог битног елемента, с обзиром на "пропаст" предмета закупа, па је правилан закључак првостепеног суда да је у смислу одредбе члана 598. став 1. ЗОО, уговор раскинут по сили закона, дана, 17.11.2018. године.

Неосновани су наводи жалбе туженог да је тужилац имао обавезу да плати комуналне услуге, струју, воду за период од 01.11.2018. године до 17.11.2018. године, те да врати кључеве од локала и изнесе своје ствари, те да се сачини записник о примопредаји, али да тужилац трошкове није измирио и нема право на повраћај депозита. Наиме, депозит је новчани износ који купац депонује код закуподавца на име евентуалне штете коју би могао да начини у току трајања закупа и трошкова предвиђених уговором. Међутим, тужени на коме је био терет доказивања у смислу чл. 228. и 231. ЗПП, до закључења главне расправе суду није доставио доказе да тужилац дугује износ за комуналне услуге за период од 01.11.2018. године, до

17.11.2018. године, да би у висини ових дуговања имао право да задржи депозит, у обиму потребном ради њиховог подмирења.

Неосновани су наводи жалбе туженог да је суд утврдио да је тужилац на име депозита уплатио износ од 1.000 евра и то ББ, оцу туженог који депозит тужени није примио и није се неосновано обогатио за тај износ, у смислу одредбе члана 210. ЗОО.

Наиме, уговор о закупу пословног простора од 30.06.2017. године, закључен је између парничних странака, али је отац туженог водио преговоре у вези са предметом закупа и примио од тужиоца депозит у име и за рачун туженог, као уговорне стране, те је тужени у обавези да по престанку уговора исти врати тужиоцу.

Из наведених разлога, Апелациони суд је на основу одредбе члана 390. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке пресуде.

Међутим, првостепени суд је одлучујући о камати на досуђени износ главног дуга од 1260 евра погрешно применио материјално право.

Одредбом члана 4. Закона о затезној камати (“Службени гласник РС” бр. 119 који је ступио на снагу 25.12.2012. године), прописано је да се стопа затезне камате из члана 2. овог закона, на износ дуга који гласи на евре, утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за осам процентних поена. Имајући у виду да је дуг досуђен у еврима, камата се утврђује по стопи прописаној одредбом члана 4. Закона о затезној камати („Службени гласник РС“ бр. 119/2012), у динарској противвредности по средем курсу НБС на дан исплате у смислу одредбе члана 395. ЗОО. Из наведених разлога, Апелациони суд је на основу одредбе члана 394. тачка 4. ЗПП-а одлучио као у ставу другом изреке.

Неосновани су наводи жалбе туженог да се тужилац одрекао тужбеног захтева који се не односи на инвестиране трошкове за адаптацију спорног пословног простора, због ког захтева је изведен доказ саслушањем сведока ВВ и ГГ, те је тужилац створио непотребне трошкове, па је првостепени суд тужиоцу требало да досуди само трошкове који су били потребни за вођење ове парнице, у смислу члан 154. ЗПП, а битна чињеница је успех странака у спору. Наиме, првостепени суд је тужиоцу, сразмерно успеху у спору, досудио трошкове који су били нужни и неопходни за вођење ове парнице, сагласно одредби чл. 153 и 154 ЗПП, који су правилно одмерени према важећој АТ и ТТ, при чему извршено преиначење у погледу споредног потраживања-камате није утицало на висину досуђених трошкова. Стога је на основу одредбе члана 401. став 2. ЗПП, потврђено и решење о трошковима парничног поступка.

Применом члана 165. став 1. ЗПП, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка у висини судске таксе на жалбу, с обзиром да је са жалбом успео само у незнатном делу у погледу споредног потраживања.

Председник већа-судија

др Драгица Попеску, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић