



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19564/2023
11.07.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., ул. ..., коју заступа пуномоћник Дејан Перић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., коју заступају пуномоћници Андреја Мандић и Марко Макевић, адвокати из ..., ради иселења и исплате по тужби, и утврђења по противтужби, одлучујући о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6934/21 од 27.12.2022. године, у седници одржаној 11.07.2024. године, донео је следећу:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6934/21 од 27.12.2022. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужене за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 32602/19 од 26.04.2021. године ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље АА из ... и обавезана тужена ББ из ..., да собу, кухињу, купатило, укупне површине од 25 м², у приземљу породичне стамбене зграде лево од улаза изграђене на к.п. .. КО ..., уписана у Лн бр. .. у ул. ... у Београду, испразни од лица и ствари и преда у државину и својину тужиљи. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да на име неплаћене закупнине тужиљи исплати за месец август 2015. године износ од 5.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 06.09.2015. године до исплате, а за месеце март - децембар 2014. године, за месец јануар - јули 2015. године и септембар - децембар 2015. године, на износ закупнине од 5.000,00 динара исплати законску затезну камату за период доцње ближе описане у том ставу изреке, а одбијен је и захтев за исплату камате почев од 01-ог у месецу до 5-ог у месецу за претходни месец, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужене којим је тражила да се утврди да је власник 11/65 идеалног дела објекта бр. 1 - породична стамбена зграда изграђена на к.п. .. КО ..., уписана у Лн бр. .. КО ... а тужиља власник 54/65 идеалног дела објекта бр. 1 -породична стамбена зграда изграђена на к.п. .. КО ... уписана у Лн бр. .. КО ..., што је тужиља дужна да призна и трпи као и да омогући упис означеног идеалног дела на описаном објекту у

катастру непокретности па да ова пресуда служи као основ уписа права својине на описаном објекту у катастар непокретности, као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 145.040,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6934/21 од 27.12.2022. године, у ставу првом изреке, преиначује се пресуда Првог основног суда у Београду П 32602/19 од 26.04.2021. године у ставу првом изреке тако што се одбија тужбени захтев тужиље АА из ..., којим је тражила да се обавезе тужена ББ из ..., да собу, кухињу и купатило, укупне површине 25 м², у приземљу породичне стамбене зграде, лево од улаза, изграђене на кат.парцели .. КО ..., уписане у Лн бр. .. у ул. ... у Београду, испразни од лица и ствари и преда у државину и својину тужиљи, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, као неоснован. У ставу другом изреке одбија се жалба тужене ББ као неоснована и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 32602/19 од 26.04.2021. године у делу става другог изреке којим је усвојен захтев за исплату законске затезне камате на износе закупнина за месец август 2015. године почев од 06.09.2015. године до 24.06.2017. године и за месеце септембар - децембар 2015. године, као и у ставу трећем изреке. У ставу трећем изреке, преиначује се пресуда Првог основног суда у Београду П 32602/19 од 26.04.2021. године у делу става другог изреке којим је усвојен захтев за исплату закупнине за месец август 2015. године са каматом и за исплату камате на износе закупнина за месец март 2014. године - август 2015. године, тако што се одбија тужбени захтев да се обавезе тужена ББ из ..., да тужиљи АА из ..., исплати износ од 5.000,00 динара на име закупнине за месец август 2015. године са законском затезном каматом почев од 25.06.2017. године до исплате, као и да на износе закупнина од по 5.000,00 динара месечно, исплати законску затезну камату и то: за март 2014. године почев од 06.04.2014. године до 12.10.2016. године; за април 2014. године почев од 06.05.2014. године до 12.10.2016. године; за мај 2014. године почев од 06.06.2014. године до 28.08.2015. године; за јун 2014. године почев од 06.07.2014. године до 28.08.2015. године; за јул 2014. године почев од године до 28.08.2015. године; за август 2014. године почев од 06.09.2014. године до 28.08.2015. године; за септембар 2014. године почев од 06.10.2014. године до године; за октобар 2014. године почев од 06.11.2014. године до 28.08.2015. године; за новембар 2014. године почев од 06.12.2014. године до 28.08.2015. године; за децембар 2014. године почев од 06.01.2015. године до 28.08.2015. године; за јануар 2015. године почев од 06.02.2015. године до 28.08.2015. године; за фебруар 2015. године почев од 06.03.2015. године до 28.08.2015. године; за март 2015. године почев од 06.04.2015. године до 28.08.2015. године; за април 2015. године почев од 06.05.2015. године до 28.08.2015. године; за мај 2015. године почев од 06.06.2015. године до 28.08.2015. године; за јун 2015. године почев од 06.07.2015. године до 28.08.2015.године; за јул 2015. године почев од 06.08.2015. године до 28.08.2015. године, као неоснован. У ставу четвртом изреке, преиначује се решење о трошковима парничног поступка садржано у ставовима четвртом и петом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 32602/19 од 26.04.2021. године тако да свака странка сноси своје трошкове целог парничног поступка.

Против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6934/21 од 27.12.2022. године, тужиља преко пуномоћника из реда адвоката је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и

погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања. Ревизија је изјављена у делу у коме је преиначена првостепена пресуда (део ставова I III и IV изреке)

Испитујући побијану пресуду у оквиру законских овлашћења из одредбе члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/11... 10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиле неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити има других повреда поступка из става 1. овог члана које би биле од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је власница стана у Београду, у ул. ... у којој живи тужена по основу уговора о коришћењу стана од 28.04.1956. године, који је са тадашњом власницом стана закључио пок.отац тужене, а у коме је тужена наведена као члан породичног домаћинства. Тужена у спорном стану није живела у периоду од марта месеца 2013. године када је отишла у болницу ради оперативног лечења које је трајало неколико дана, до јула месеца 2014. године, о ком одсуству није обавестила тужилу и у том периоду је своје обавезе у виду плаћања закупнине нередовно измиривала, а тужила није одбијала да прима закупнину. Уз сагласност тужиле пок.мајка тужене извршила је реконструкцију шупе из сопствених средстава и уместо дасака, сазидала је прострије од чврстог материјала које је припојила предметном стану, без да јој иста припадне у својину. Исто тако, тужена је током 2013. и 2014. године из сопствених средстава финансирала реновирање купатила.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да тужена као носилац станарског права на тужилином стану, као ни чланови њеног домаћинства, од марта 2013. године до јула 2014. године није користила предметни стан у периоду дужем од годину дана, при чему није постојао споразум закупца и закуподавца о начину коришћења стана за то време, па су стога испуњени услови за отказ уговора о коришћењу стана и исељење тужене сагласно одредби члана 35. став 1. тачка 2. и 6. Закона о становању. Исто тако, како тужена закупнину за коришћење стана није исплаћивала редовно и у року, па је обавезао тужену да на закупнине плаћене са закашњењем, осим за август 2015. године, исплати законску затезну камату за периоде доцње ближе описане у ставу другом изреке, на основу члана 262. став 1, 277. став 1. и 324. став 1. 300, као и да исплати закупнину за август месец 2015. године са каматом од 06.09.2015. године до исплате. Одбијен је и захтев тужене из противтужбе будући да је тужена знала да гради на туђем земљишту те је била несавесна због чега није могла стећи право сусвојине на предметном објекту сагласно одредби члана 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа-ЗОСПО.

Апелациони суд налази да због погрешне оцене доказа и неправилне примене материјалног права не може се прихватити као правилан чињенично-правни закључак суда у делу првостепене пресуде којим је одлучено о захтеву тужиле за исељење тужене из предметног стана са лицима и стварима, као и о захтеву за исплату износа од 5.000,00 динара за август 2015. године и исплати законске затезне камате на износе закупнина за март 2014. - јул 2015. године, како је одлучено у делу става другог изреке првостепене пресуде. У преосталом делу првостепена пресуда је потврђена.

Након одржане расправе, Апелациони суд је утврдио, да је тужила АА власница стана у Београду, улица ..., у приземљу породичне стамбене зграде лево од улаза изграђене на кп. ..., уписане у Лн.бр. .. КО ..., у којем живи тужена ББ на основу уговора о коришћењу стана од 28.04.1956. године који је са тадашњом власницом стана закључио отац тужене ВВ, а у коме је тужена наведена као члан породичног домаћинства заједно са својом мајком ГГ. Тужена је у спорном стану, који се састоји од собе, кухиње и купатила, укупне површине 25 м² боравила све до 04.05.2013. године када је хоспитализована у болници Гак "Народни фронт" где је оперисана 03.06.2013. године и након тога отпуштена на кућно лечење 06.06.2013. године. Купатило у предметном стану који користи тужена није било у функционалном стању због проблема са канализацијом, које је правило корење дрвећа у дворишту, па је тужена по изласку из болнице због лоших хигијенских услова у стану отишла код своје пријатељице у њену кућу у ... у Београду где је имала засебну собу и купатило, ради неге и опоравка који је трајао више месеци. Ћерка тужене ДД је са ванбрачним партнером и дететом живела у непосредној близини куће у којој је боравила тужена, у то време није радила и помагала је мајци којој је по изласку из болнице била потребна помоћ да хода, да се купа, облачи и сл. Након неколико месеци тужила је обавештена да је тужена оперисана и да се налази код своје пријатељице у ... где се опоравља, да су започети радови на реновирању купатила, а у предметни стан тужена се вратила са ћерком и унуком у јулу 2014. године након што су у купатилу стана изведени радови на оспособљавању санитарија за употребу, који су у потпуности довршени након повратка у стан.

Тужена је до марта 2014. године преко ћерке уредно измиривала закупнину коју је исплаћивала на руке тужили, а потом је тужила одбијала да прима закупнину све до септембра 2015. године када је након отварања судског депозита од стране тужене, доставила суду рачун за уплату. Тужила је 28.07.2014. године препорученом пошљицом туженој упутила опомену да измири заостале закупнине за период март - јули 2014. године уз обавештење да ће од 01.08.2014. године закупнина износити 100 евра месечно, с тим да није доставила доказ да је опомена и уручена туженој. Поступајући по тужилиној молби за одјаву пребивалишта ББ и ДД са адресе ... број ..., припадници ПС Звездара су 19.06.2014. године сачинили извештај да по изјави власнице стана АА тужена и њена ћерка ДД већ три године не живе на наведеној адреси и да су се одселиле у непознатом правцу, с тим да је кроз проверу кроз ЛИС- МУП-а РС установљено да су именоване пријављене на датој адреси. Писмом од 29.10.2014. године које је тужила примила 05.11.2014. године тужена је обавестила тужилу, будући да већ неколико месеци одбија да прими закупнину за стан у улици ... број ..., да ће уколико је у наредних пет дана не обавести о месту и времену пријема износа закупнина, исте уплатити поштанском упутницом, након чега је тужила обавестила ћерку тужене да ни на тај начин неће примати закупнину. Тужена је 18.05.2015. године поднела предлог за пријем закупнине у судски депозит Првог основног суда у Београду РЗ 600/15, наводећи да власник стана од 01.03.2014. године одбија да прими закупнину, да је послала обавештење препорученом пошљицом да ће новац платити поштанском упутницом, али да је власник стана обавестила да се томе противи. Тужена је 28.08.2015. године у судски депозит уплатила на име закупнина за мај, јун и јул месец 2014. године укупан износ од 15.000,00 динара и за закупнине за период од августа 2014. до августа 2015. године укупан износ од 60.000,00 динара. Дана 27.01.2016. године тужена је исплатила закупнине за новембар и децембар 2015. године у укупном износу од 10.000,00 динара, а 30.11.2016. године исплатила је закупнине за септембар и октобар 2015. године. Закупнине за март и април 2014. године у укупном износу од

10.000,00 динара, тужена је платила 12.10.2016. године, док је закупнину за август 2015. године исплатила 24.06.2017. године у износу од 5.000,00 динара. Након отварања судског депозита тужила је доставила рачун за уплату закупнина, па је тужена наставила плаћање од септембра 2015. године на рачун тужиле.

Тужила и мајка тужене сада пок. ГГ као носилац станарског права сачиниле су писмени споразум о замени шупа истих величина које су користиле, а потом је тужила оверила писмену сагласност 1990. године да мајка тужиле може да изврши реконструкцију своје шупе и да је уместо дасака сазида од чврстог материјала, што је мајка тужене из сопствених средстава и учинила, с тим што јој је променила намену и у истој направила кухињу и купатило које је припојила соби и остави коју је до тада користила у циљу побољшања услова становања, укупне површине 11 м², чему се тужила није противила имајући у виду стамбене услове у којима је живела, а без да јој иста припадне у својину. Тужена је током 2013. и 2014. године из сопствених средстава финансирала и реновирање купатила.

На основу овако утврђеног чињеничног стања другостепени суд налази да је тужена ББ је стекла станарско право на предметном стану у приватној својини као члан породичног домаћинства носиоца станарског права имајући у виду да тужена своје право изводи из чињенице да је била члан породичног домаћинства свог оца, сада пок. ВВ који је закључио уговор о коришћењу стана 28.04.1956. године (пре ступања на снагу Закона о стамбеним односима - "Сл. гласник СРС", бр.29/73, којим је прописано да носилац станарског права који је то право стекао на стану у својини грађана до 29.07.1973. године, има права и обавезе које се прописују за носиоца станарског права који користи стан у друштвеној својини) и у којем је поред тужене као члан домаћинства наведена сада пок. ГГ, мајка тужене која је носилац станарског права постала на основу члана 18. став 2. Закона о стамбеним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 11/66, важећег у време смрти супруга ВВ. С обзиром да је уговор о коришћењу стана од 28.04.1956. године закључио њен брачни друг са којим је живела у заједничком домаћинству, законска претпоставка да је носилац станарског права и други брачни друг, јер у уговору о коришћењу стана није другачије уговорено. Смрћу мајке ГГ (преминула ...1991. године), тужена ББ је постала носилац станарског права на основу члана 15. став 2. Закона о стамбеним односима ("Службени гласник СРС", бр. 12/90, 47/90, 55/90, "Службени гласник РС", бр.3/90, 7/90), важећег у време смрти њене мајке, јер је била члан њеног породичног домаћинства. Тужена је задржала право да користи предметни стан и након ступања на снагу Закона о становању ("Службени гласник РС", бр.50/92 са изменама и допунама), што је прописано чланом 40. наведеног закона, па стога има основ за коришћење стана.

Имајући у виду утврђено чињенично стање другостепени суд је закључио да захтев тужиле за исељење тужене из предметног стана није основан будући да се нису стекли услови из одредбе члана 35. став 1. тачка 2. и 6. Закона о становању за отказ уговора о коришћењу стана и исељење тужене која је након смрти мајке постала носилац станарског права, односно купац стана на неодређено време.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду у делу става другог изреке којим је усвојен захтев за исплату законске затезне камате на износе закупнина за месец август 2015. године почев од 06.09.2015. године до 24.06.2017. године и за месеце септембар - децембар 2015. године, имајући у виду да је тужила након отварања депозита од стране тужене доставила број рачуна за исплату закупнина, након чега је

тужена наставила плаћање од септембра 2015. године на рачун тужиље, с тим да је каснила са уплатама, па је стога запала у доцњу са плаћањем будући да је уговором о коришћењу стана од 28.04.1956. године предвиђено да се станарина плаћа од 01.-ог до 05.-ог у месецу (члан 2.), па би тужилји и припадало право на камату почев од 06.-ог у наредном месецу.

Тужена није изјавила ревизију у односу на одлуку о противтужбеном захтеву, који је одбијен.

Према оцени ревизијског суда, побијана другостепена пресуда је донета правилном применом материјалног права.

Ревидент сматра да је побијана одлука донета на основу ставова који се не могу прихватити ни са логичке, ни са чињеничне, ни са правне стране. Ревидент сматра да је погрешан закључак другостепеног суда да је тужена била оправдано одсутна из предметне непокретности у периоду од маја 2013 године до јула 2014 године и погрешно утврђено да је тужилја одбијала да прими закупнину у периоду од марта 2014 до септембра 2015 године.

Наводи ревизије се не могу прихватити као основани.

Врховни суд прихвата закључак другостепеног суда да се у конкретном случају нису стекли ни услови за отказ уговора због некоришћења стана од стране тужене у периоду дужем од годину дана у ком периоду није постојао споразум закупца и закуподавца о начину коришћења стана. То са разлога што се не може сматрати да је некоришћење стана у периоду од почетка маја 2013. године, када је тужена отишла на болничко лечење до јула 2014. године, у периоду од око 14 месеци, било неоправдано од стране тужене. Тужена се у наведеном периоду након што је хоспитализована и оперисана, налазила ван предметног стана ради опоравка када јој је била потребна помоћ за обављање основних животних потреба, при чему је повратак у предметни стан био неизвесан како због дужине опоравка тужене, тако и реновирања купатила које се у дужем временском периоду обављало због недостатка средстава. Стога је правилан закључак другостепеног суда да, осим здравственог стања тужене, тужена стан није могла користити зато што је био неуслован за становање, због проблема са канализацијом у купатилу, што ни тужилја није оспоравала, с тим да је била обавештена након неколико месеци где се тужена налази.

Другостепени суд је утврдио да у спорном периоду некоришћења стана тужена са тужилжом није закључила споразум о начину коришћења стана, имајући у виду да је било неизвесно време њеног повратка у стан који је због проблема у купатилу био и неуслован за становање. Притом, центар животних активности тужене био је на адреси предметног стана на којој је била пријављена и у који се након опоравка и реновирања купатила вратила са својом ћерком која је прекинула дотадашњу ванбрачну заједницу и унуком, па стога ни по оцени ревизијског суда, нису испунили услови за давање отказа туженој као закупцу и исељење из члана 35. став 1. тачка 6. Закона о становању.

Према одредби члана 35. став 1. Закона о становању прописано је да закуподавац може дати отказ уговора о закупу ако купац и после опомене не плати закупнину за најмање два месеца узастопно (тачка 2.), као и ако купац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне а најдуже

четири године, а закупац се не споразуме са закуподавцем о начину коришћења стана за то време (тачка 6.)

Правилно другостепени суд закључује на основу цитиране законске одредбе, да је опомена закуподавца обавезан услов за могућност давања отказа уговора о закупу стана закупцу и да је неплаћање закупнине након опомене за најмање два месеца узастопно санкционисано давањем отказа уговора о закупу стана. ако се такво поступање закупца настави и после опомене од стране закуподавца. Другостепени суд је утврдио да је тужилца након марта 2014. године до када су јој закупнине уредно плаћане, одбијала да прими закупнину, због чега је тужена у октобру 2014. године захтевала од тужилце да је обавести о месту и времену пријема износа доспелих закупнина које је до тада одбијала да прими, након чега је отворила и судски депозит у који је закупнине уплаћивала. Другостепени суд даље утврђује да тужилца није доставила доказ да је писану опомену од 28.07.2014. године упућену туженој за плаћање закупнина за период март - јули 2014. године, тужена примила, при чему је и у време подношења тужбе 16.09.2014. године (у ситуацији да се тужба сматра опоменом) тужилца одбијала да прима закупнину од тужене, па је својим поступањем проузроковала неплаћање (кашњење) у плаћању закупнина у спорном периоду, све до септембра 2015. године, када је суду доставила свој рачун за уплату закупнина, пакод тако утврђеног чињеничност стања и ревизијски суд сматра да се нису испунили услови за давање отказа туженој као закупцу из члана 35. став 1. тачка 2. Закона о становању.

То су разлози на основу којих је Врховни суд применом процесних овлашћења из члана 414 Закона о парничном поступку ревизију тужилце одбио као неосновану.

Одлучујући о захтеву туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка, Врховни суд налази да одговор на ревизију није био нужан у овој правној ствари па самим тим ни трошак за састав одговора није нужни трошак поступка, због чега је захтев туженог одбиен као неоснован сагласно одредби члана 165. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Бранко Станић с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**