



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 31923/2023
05.02.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Страхиња Селаковић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., коју заступа Милан Грче, адвокат из ..., ради стицања без основа и иселења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2619/22 од 12.07.2023. године, у седници одржаној 05.02.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2619/22 од 12.07.2023. године у преиначујућем и у делу одлуке о трошковима првостепеног парничног поступка и другостепеног жалбеног поступка и предмет враћа том суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2619/22 од 12.07.2023. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужиоца и преиначена пресуда Основног суда у Зрењанину П 1299/19 од 27.07.2022. године, тако што је обавезана тужена да тужиоцу исплати износ од 3.850 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.02.2016. године до исплате, износ од 600 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.08.2016. године, износ од 600 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.02.2017. године до исплате, износ од 600 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.08.2017. године до исплате, износ од 610 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.02.2018. године до исплате, износ од 660 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.08.2018. године до исплате, износ од 660 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.02.2019. године до исплате, износ од 660 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.08.2019. године до исплате, износ од 660 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном

каматом од 05.02.2020. године до исплате, износ од 660 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.08.2020. године до исплате, износ од 660 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.02.2021. године до исплате, износ од 330 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 05.02.2021. године до исплате. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у делу којим је одбијен тужбени захтев да се тужена обавезе да са свим лицима и стварима се исели из стана број .. који се налази у стамбеној згради у улици ... број .. у Зрењанину, која је изграђена на кат. парц. бр. .. КО Зрењанин и да стан испражњен од лица и ствари преда у посед тужиоцу и обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове првостепеног парничног поступка у износу од 216.100,00 динара и трошкове жалбеног поступка у износу од 55.600,00 динара.

Против преиначујућег дела правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) Врховни суд је утврдио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена, као купац је са „ТЕА ВЛДМ“ ДОО Марадик, као продавцем дана 14.10.2009. године закључила предуговор о купопродаји стана у изградњи. Предмет уговора је стан број .. површине 52,20м² у Зрењанину у улици ... број .. на кат. парц. .. КО Зрењанин. Купопродајна цена је одређена на 35.000 евра. Тужена је као купац у целости исплатила купопродајну цену. Дана 27.01.2013. године „ТЕА ВЛДМ“ ДОО Марадик је туженој предао у посед стан број .. у стамбеној згради у Зрењанину у улици ... број .. . Главни уговор који би чинио основ за упис права својине на стану број .., никада није закључен. Правноснажном пресудом Основног суда у Зрењанину П 2111/13 од 28.05.2015. године одбијен је примарни тужбени захтев тужиле (овде тужене) којим је тражила утврђење да је по правном основу купопродајом од 14.10.2009. године стекла право својине на спорном стану. Истом пресудом одбијен је и евентуални тужбени захтев да се обавезе „ТЕА ВЛДМ“ ДОО Марадик да са овде туженом закључи купопродајни уговор којим ће овде туженој уступити у својину стан у Зрењанину који се налази у оквиру стамбене зграде у улици ... број .. површине 52,20м², означен као стан број .. . Правноснажном пресудом Основног суда у Зрењанину П 1642/18 од 27.11.2018. године обавезан је „ТЕА ВЛДМ“ ДОО Марадик да овде туженој исплати износ од 35.000 евра у динарској противвредности према важећем курсу НБС са припадајућом домицилном каматом почев од 14.10.2009. године. Решењем Агенције за привредне регистре од 28.08.2019. године, по службеној дужности, извршено је брисање из Регистра привредних субјеката – привредни субјекат „ТЕА ВЛДМ“ друштво са ограниченом одговорношћу Марадик у принудној ликвидацији. На дан брисања предметног субјекта из Регистра

привредних субјеката – 28.08.2019. године члан друштва био је овде тужилац АА са уделом од 100%. Закључком јвног извршитеља Жељка Кесића из ... од 13.04.2021. године овде туженој ББ као купцу – извршном повериоцу додељена је непокретност извршног дужника АА из ... – стан број .. површине 52,20м² у приземљу зграде на кат. парц. .. КО Зрењанин у улици ... број .. у ванкњижној својини а за износ од 2.484.300,00 динара. Тужилац потражује закупнину за коришћење предметног стана по основу стицања без основа за период од 27.01.2013. године до новембра 2018. године. У том периоду висина закупнине била је променљива са благим растом. Вештачењем од стране вештака економске струке утврђено је колико би изнела висина закупнине за период од 27.01.2013. до 05.02.2016. године, а колико од 05.02.2016. закључно са 05.05.2021. године.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца за исплату накнаде штете израчунате путем месечне закупнине неоснован, а ово из разлога што је предајом стана дана 14.10.2013. године, извршио своју обавезу уговора од 14.10.2009. године. Стан је предат по основу постигнуте сагласности воља странака. Зграда у којој се налази предметни стан још увек није евидентирана у Служби за катастар непокретности. Даље, закључио је да у овом случају сходно одредби члана 219. ЗОО нема стицања без основа на страни тужене и да се сходно члану 213. ЗОО не може тражити оно што је дато и учињено на име извршења неке природне обавезе.

Другостепени суд није прихватио овакву правну аргументацију првостепеног суда. Налази да је тужена била у поседу спорног стана без правног основа. Ово из разлога што није била власник стана. Предуговор закључен дана 14.10.2009. године не производи правно дејство али како је пресудом утврђено да уговор од 14.10.2009. године не производи правно дејство те да тужена није власник стана у чијем поседу се налази то произлази да је иста несавесна страна јер се без правног основа налазила у поседу стана за који је утврђено да представља власништво тужиоца. Закључио је да сходно одредби члана 219. ЗОО је тужена у обавези да тужиоцу исплати тражени износ новца у висини закупнине за период у коме је тужена без правног основа била у поседу стана. Сходно одлуци о главној ствари донео је одлуку о трошковима поступка.

По оцени Врховног суда, овакво правно становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права, што је за последицу имало и непотпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, другостепени суд је закључио да је тужена несавесна у погледу коришћења спорног стана, тј. да се иста без правног основа налази у државини стана, те да је стога сходно члану 219. ЗОО дужна да плати тражени износ на име закупнине. Међутим, из списка предмета произлази да је „ТЕА ВЛДМ“ ДОО Марадик чији је правни следбеник овде тужилац дана 27.01.2013. године туженој предао у посед спорни стан. Даном 04.02.2016. године постала је правноснажна пресуда Основног суда у Зрењанину П 2111/13 којом је одбијен тужбени захтев тужиле (овде тужене) да је власник предметног стана. Из овога произлази да нису разграничени периоди коришћења спорног стана са основом и када је тужена користила предметни стан без основа. У вези тога, основно се поставља проблем примене члана 219. ЗОО за целокупни период тј. да ли се може сматрати да је тужена несавесна за цео период за

који тужилац тражи закупнину, те да ли несавесност тужене датира од момента када се уселила у стан или пак од момента када јој је достављена правноснажна судска пресуда којом је одбијен њен захтев да се утврди да је власник спорног стана. Да би се правилно применила одредба члана 548. Закона о привредним друштвима и правилна примена цитираних одредаба Закона о облигационим односима, неопходно је разграничити од када тужена постаје несавесна у коришћењу спорног стана и тек након правилног утврђивања свих чињеница могуће је донети закониту одлуку правилном применом материјалног права.

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду примедбе Врховног суда, по истим поступити, правилно утврдити чињенично стање и у складу са правилном оценом донеће закониту одлуку.

На основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић