



Република Србија
ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ
1.П.бр.4697/15
Дана 20.12.2016.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ТРЕЋИ ОСНОВНИ СУД У БЕОГРАДУ и то судија Љиљана Билош, као судија појединац у парници тужиоца Стамбене зграде у ул. Др. Ивана Рибара бр.59, Београд, чији је законски заступник Петар Радић, председник Скупштине зграде, чији је пуномоћник Владимир Голубовић адвокат из Београда, ул. Војводе Петка бр.6, против туженог Жарка Мијаиловића из Београда, ул. Др. Ивана Рибара бр.59, чији је пуномоћник Зоран Панић адвокат из Београда, ул. Тршћанска бр.4, ради дуга, ВС.126.000,00 динара, након закључене усмене, јавне главне расправе донео је дана 20.12.2016.год.

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ тужбени захтев тужиоца Стамбене зграде у ул. Др Ивана Рибара бр.59 у Београду, па се обавезује тужени Жарко Мијаиловић из Београда, да тужиоцу на име дуга исплати износ од 126.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 03.11.2015.године, као дана подношења тужбе па до коначне исплате, а све у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени Жарко Мијаиловић из Београда, да тужиоцу Стамбеној згради у ул. Др Ивана Рибара бр.59, на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 28.790,00 динара, а у року од 8 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Образложење

Тужилац је у тужби, поднесцима и речи на расправи преко пуномоћника навео да је власник заједничке просторије површине 48м² која се налази на високом приземљу зграде у ул. Др Ивана Рибара бр.59 у Новом Београду, те да је са туженим дана 16.08.2002.године закључио уговор о коришћењу наведене заједничке просторије, којим је туженом исте протосрије дао на коришћење-становане уз одређену надокнаду, а на основу сагласности власника станова од 31.05.2002.године. Даље је навео да је 05.12.2005.године међу парничним странкама закључен Анекс уговора уз основни уговор о коришћењу заједничке просторије, као и да тужени од дана закључења уговора до дана подношења тужбе није плаћао тужиоцу уговорену накнаду у месечном износу од 3.000,00 динара, иако га је тужилац више пута усмено опомињао. Предложио је да

суд обавезе туженог да тужиоцу на име дуга исплати износ од 354.000,00 динара за период од 01.01.2006.године до 01.11.2015.године са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе п до коначне исплате.Подноском од 16.11.2016.године, коначно је определио тужбени захтев и предложио да суд исти усвоји и обавезе туженог да тужиоцу на име дуга исплати износ од 126.000,00 динара за период од 01.01.2006.године до 01.11.2015.године са законском затезном каматом почев од дана подношења тужбе па до коначне исплате, а трошкове поступка је тражио и определио.

Тужени је у речи на расправи преко пуномоћника оспорио тужбени захтеву целости, наводећи да је тужиоцу делимично измирио дуг. Предложио је да суд одбије тужбени захтев у целости, а трошкове поступка је тражио и определио.

Расправљајући у овој правној ствари суд је извео од странака предложене, а од стране суда одређене доказе, па је савесном и брижљивом оценом сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка, а у складу са одредбом члана 8 ЗПП, имајући при томе у виду неспорне наводе парничних странака,утврдио следеће чињенично стање:

Међу парничним странкама су неспорне чињенице да су дана 16.08.2002.год. закључиле уговор о коришћењу заједничке просторије која се налази на високом приземљу зграде у ул. Др. Ивана Рибара бр.59 у Новом Београду,а по уговореној закупнини у износу од 2.000,00 динара; да су дана 05.12.2015.год. закључиле Анекс уговора,којим је уговорена закупнина у износу од 3.000,00 дин. почев од 01.01.2006. год.;да тужени користи предметне заједничке просторије почев од 01.08.2002.год.

Међу парничним странкама је спорно да ли је тужени плаћао уговорену закупнину тужиоцу у периоду од 01.01.2006.год. до 01.11.2015.год.

Ради утврђивања спорних чињеница суд је у доказном поступку прочитао писмене доказе и то:уговор о коришћењу заједничке просторије од 16.08.2002.године, Анекс уговора од 05.12.2005.године,признанице бр.2021 од 26.02.2009.год.,бр.1030 од 25.03.2009.год.,бр.1039,бр.1051 од 25.05.2009.год.,бр. 1061 од 25.06.2009.год.,бр.1072 од 25.07.2009.год.,бр.1082 од 25.08.2009.год.,бр.2003 од 25.09.2009.год.,бр.1108 од 26.10.2009.год.,бр.1121 од 25.11.2009.год.,бр.1129 од 31.12.2009.год.,бр.1136 од 25.01.2010.год.,бр.1142 од 25.02.2010.год.,бр.1155 од 25.03.2010.год.,бр.1170 од 28.04.2010.год.,бр.1179 од 25.05.2010.год.,бр.1190 од 25.06.2010.год.,бр.1200 од 28.07.2010.год.,бр.1209 од 18.08.2010.год.,бр.2216 од 12.09.2010.год.,бр.2227 од 12.10.2010.год.,бр.2238 од 19.11.2010.год.,бр.2246,бр.2254 од 10.01.2011.год.,бр.2067 од 25.02.2011.год.,бр.2277 од 25.03.2011.год.,бр. 2016 од 25.06.2011.год.,бр.2332 од 30.08.2011.год.,бр.2325 од 28.07.2011.год.,бр.2360 од 25.11.2011.год.,бр.2355 од 21.11.2011.год.,бр.2374 од 25.01.2012.год.,бр.2383 од 28.02.2012.год., бр.2390 од 30.03.2012.год.,бр.2399 од 30.04.2012.год.,бр.3020 од 30.06.2012.год.,бр.3434 од 18.08.2012.год.,бр.3472 од 09.01.2013.год.,бр.3462 од 27.11.2012.год.,бр.656 од 28.02.2006.год.,бр.642 од 25.01.2006.год., бр.676 од 25.04.2006.год.,бр. 666 од 25.03.2006.год.,бр.695 од 25.06.2006.год.,бр.686 од 25.05.2006.год., бр.716 од 25.08.2006.год.,бр.706 од 25.07.2006.год.,бр.761 од 25.12.2006.год.,бр. 753 од 25.11.2006.год.,бр.771 од 25.01.2007.год.,бр.780 од 25.02.2007.год.,бр.810 од 12.05.2007.год.,бр.809 од 10.05.2007.год.,бр.818 од 06.06.2007.год.,бр.832 од 25.07.2007. год.,бр.850 од 04.09.2007.год.,бр.853 од 26.09.2007.год.,бр.861 од 26.10.2007. год.,бр.874 од 28.11.2007.год.,бр.881 од 26.12.2007.год.,бр.888 од 25.01.2008. год.,бр.896 од

26.02.2008.год.,бр.904 од 22.03.2008.год.,бр.919 од 30.04.2008. год.,бр.929 од 31.05.2008.год.,бр.938 од 30.06.2008.год.,бр. 948 од 31.07.2008.год.,бр. 600,бр.970 од 30.09.2008.год.,бр.992 од 27.11.2008.год.,бр.982 од 31.10.2008. год., бр. 1003 од 25.12.2008.год.,бр.1011 од 25.01.2009.год.,бр.741 од 25.10.2006.год. и бр.724 од 25.09.2006.год.,те саслушао законског заступника тужиоца и туженог као странке.

Читањем уговора о коришћењу заједничке просторије од 16.08.2002. године,утврђено је да је исти закључен између тужиоца као закуподавца и туженог као закупца,те да је закуподавац на основу писмене сагласности скупштине станара (власника станова) дао закупцу на коришћење заједничку просторију која се налази у високом приземљу зграде у ул.Др.Ивана Рибара бр.59 у Новом Београду,а коју је купац адаптирао и провећао површину са 24,25м² на 45м².Даље је утврђено да је уговор закључен на временски период од четири године и да закуп почиње од 01.08.2002.год.,као и да је уговорена закупнина у износу од 2.000,00 дин.,која се плаћа месечно од 10. до 26. у текућем месецу,председнику скупштине уз издавање признанице.

Читањем Анекса уговора о коришћењу заједничке просторије од 05.12.20005. год.,утврђено је да су уговорне стране истим уговориле да закуп заједничке просторије,која је претворена у стамбени простор почиње од 01.01.2006.год. и да месечна закупнина износи 3.000,00 динара.

Читањем признаница бр.656 од 28.02.2006.год.,бр. 642 од 25.01.2006.год., бр.676 од 25.04.2006.год.,бр.666 од 25.03.2006.год.,бр.695 од 25.06.2006.год.,бр.686 од 25.05.2006.год.,бр.716 од 25.08.2006.год.,бр.706 од 25.07.2006.год.,бр.741 од 25.10.2006. год.,бр.724 од 25.09.2006.год.,бр.761 од 25.12.2006. .год. и бр.753 од 25.11.2006.год., утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине период јануар-децембар 2006.год. укупно износ од 36.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 12 месеци).

Читањем признаница бр. 771 од 25.01.2007.год .,бр. 780 од 25.02.2007. год., бр.810 од 12.05.2007.год.,бр.809 од 10.05.2007.год.,бр.818 од 06.06.2007.год.,бр.832 од 25.07.2007.год.,бр.850 од 04.09.2007.год.,бр.853 од 26.09.2007.год.,бр.861 од 26.10.2007. год.,бр.874 од 28.11.2007.год.,бр.881 од 26.12.2007.год.,бр.888 од 25.01.2008. год., утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине за период јануар 2007.год.-децембар 2007.год. укупно износ од 36.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 12 месеци).

Читањем признаница бр. 896 од 26.02.2008.год.,бр.904 од 22.03.2008.год.,бр.919 од 30.04.2008.год.,бр.929 од 31.05.2008.год.,бр.938 од 30.06.2008.год.,бр. 948 од 31.07.2008.год.,бр. 600 ,бр.970 од 30.09.2008.год.,бр.992 од 27.11.2008.год.,бр.982 од 31.10.2008.год.,бр.1003 од 25.12.2008.год.,бр.1011 од 25.01.2009.год., утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине за период јануар 2008.год.-децембар 2008.год. укупно износ од 36.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 12 месеци).

Читањем признаница бр.2021 од 26.02.2009.год.,бр.1030 од 25.03.2009.год. , бр.1039,бр.1051 од 25.05.2009.год.,бр. 1061 од 25.06.2009.год.,бр.1072 од 25.07.2009. год., бр.1082 од 25.08.2009.год.,бр. 2003 од 25.09.2009.год.,бр.1108 од 26.10.2009.год. , бр.1121 од 25.11.2009.год., бр.1129 од 31.12.2009.год. и бр.1136 од 25.01.2010.год., утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине за период јануар 2009.год.-децембар 2009.год. укупно износ од 36.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 12 месеци).

Читањем признаница бр.1142 од 25.02.2010.год.,бр.1155 од 25.03.2010.год., бр.1170 од 28.04.2010.год.,бр.1179 од 25.05.2010.год.,бр.1190 од 25.06.2010.год.,бр.1200 од 28.07.2010.год.,бр.1209 од 18.08.2010.год.,бр.2216 од 12.09.2010.год., бр.2227 од 12.10.2010.год.,бр.2238 од 19.11.2010.год.,бр.2246 и бр.2254 од 10.01.2011.год.,утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине за период јануар 2010.год.-децембар 2010.год. укупно износ од 36.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 12 месеци).

Читањем признаница бр.2254 од 10.01.2011.год. ,бр. 2067 од 25.02.2011.год.,бр. 2277 од 25.03.2011.год.,бр. 2016 од 25.06.2011.год.,бр.2332 од 30.08.2011.год.,бр. 2325 од 28.07.2011.год.,бр. 2360 од 25.11.2011.год.,бр. 2355 од 21.11.2011.год., утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине за месеце јануар, фебруар, март, јун,јул,август,новембар и децембар 2011.год. укупно износ од 24.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 8 месеци).

Читањем признанице бр.2374 од 25.01.2012.год., бр.2383 од 28.02.2012.год., бр.2390 од 30.03.2012.год.,бр. 2399 од 30.04.2012.год.,бр. 3020 од 30.06.2012.год., бр.3434 од 18.08.2012.год.,бр.3472 од 09.01.2013.год.,бр.3462 од 27.11.2012.год., утврђено је да је тужени платио тужиоцу на име закупнине за месеце јануар, фебруар, март,април,мај, јун,август и септембар 2012.год. укупно износ од 24.000,00 дин. (3.000,00 дин. x 8 месеци).

Законски заступник тужиоца саслушан пред овим судом у свом исказу је навео да је председник скупштине стамбене зграде у ул. Др Ивана Рибара бр.59 од 2002.године непрекидно, те да је у том својству закључио са туженим уговор о закупу заједничке просторије, која се налази у приземљу стамбене зграде као и три Анекса уговора,којима је повећавана закупнина.Даље је навео да је предметна заједничка просторија у време издавања у закуп туженом представљала просторију за противпожарну заштиту,те да је тужени од скупштине стамбене зграде у периоду када није био њен председник ,тражио и добио сагласност да наведену заједничку просторију претвори у стамбену просторију.Такође је навео да је тужени плаћао закупнину све до септембра 2012.године и то њему на руке, уз издавање признанице у динарима, с тим што се иста плаћала до 25-ог у месецу за текући месец.

Оцењујући исказ законског заступника тужиоца суд је исти прихватио, као уверљив, јасан, одређен, потпун, непротивречан и у битним чињеницама у складу са писмено изведеним доказима.

Тужени саслушан пред овим судом у свом исказу је навео да је у мају 2002.године прибавио сагласност од стране станара стамбене зграде у ул. Др Ивана Рибара, којом му је уступљено право коришћења и адаптације заједничке просторије која је представљала ветробран и улаз у локал "пословног простора" површине 40м², те да је након тога увео струју, телефон, дозидао један зид, поставио паркет, врата и све претворио у стамбени простор у коме би могао да живи,као и да се дана 16.08.2002.године, појавила група људи међу којима је био и законски заступник тужиоца,коју му је рекао да сагласност коју је добио није важећа,те је тражио да се направи уговор или да напусти наведену просторију,па пошто није имао где да оде закључио је уговор о коришћењу заједничке просторије.Даље је навео да је уредно плаћао закупнину на руке законском заступнику тужиоца,који му је давао признанице,као и да је 2010.године поднео захтев за легализацију наведене просторије,те је тражио од станара зграде да му дају сагласност о уступању наведеног

простора на трајно коришћење, с тим да он сваком од станара исплати одговарајућу накнаду коју би утврдио судски вештак, па је исти сагласност добио 2012.године. Такође је навео да је престао да плаћа уговорену закупнину, а да уговор и Анекси уговора нису раскинути, нити је он отказао исте. Такође је навео да је дошао до података да тужилац нема регистрован текући рачун, да нема регистрованог председника скупштине станара, као и да не постоји скупштина станара, те да тренутно не користи предметне просторије, али их повремено обилази и у истима се налазе његове ствари, као и да кључеве истих осим њега поседују његова девојка и њен отац.

Оцењујући исказ туженог суд је исти прихватио као уверљив, јасан, одређен, потпун, непротивречан и у битним чињеницама у складу са писмено изведеним доказима.

Суд је одбио предлог пуномоћника туженог да се у доказном поступку по службеној дужности прибави извештај ГО нови Београд на околност да ли је тужилац код исте евидентиран, да ли има изабараног председника скупштине, јер је по оцени овог суда преклудирајући у праву на изношење нових доказних предлога, а све у складу са одредбом члана 314 став 1 ЗПП, а собзиром да тужени активну легитимацију тужиоца и његову одлуку од 02.12.2013.год., није оспорио на првом рочишту за главну расправу, нити је учинио вероватним да без своје кривице исти доказни предлог није могао да изнесе на првом рочишту за главну расправу.

На основу напред изведених доказа и неспорних чињеница међу парничним странкама суд је нашао за утврђено да су тужилац као закупавац и тужени као купац дана 16.08.2002.године закључили уговор о коришћењу заједничке просторије, која се налази на високом приземљу зграде у ул. Др Ивана Рибара бр.59 у Новом Београду, а коју је купац адаптирао и провећао јој површину са 24,25м² на 45м². Даље је утврђено да је уговор закључен на временски период од четири године, са почетком закупа од 01.08.2002.год., као и да је уговорена закупнина у износу од 2.000,00 дин., која се плаћа месечно од 10. до 26. у текућем месецу, председнику скупштине уз издавање признанице. Такође је утврђено да су парничне странке дана 05.12.2005.године закључиле Анекс уговора уговор о коришћењу заједничке просторије, којим су уговориле да закуп заједничке просторије, која је претворена у стамбени простор почиње од 01.01.2006.год. и да месечна закупнина износи 3.000,00 динара. Тужени је од закључења Анекса уговора до 31.12.2012.год., платио тужиоцу на име закупнине за 2006.год. укупно износ од 36.000,00 дин., за 2007.год. укупно износ од 36.000,00 дин., за 2008.год. укупно износ од 36.000,00 дин., за 2009.год. укупно износ од 36.000,00 дин., за 2010.год. укупно износ од 36.000,00 дин., за 2011.год. укупно износ од 24.000,00 дин. и за 2012.год. укупно износ од 24.000,00 дин. Тужени није платио тужиоцу закупнину за месеце април, мај, септембар и октобар 2011.год. у укупном износу од 12.000,00 дин., за месеце јул, октобар, новембар и децембар 2012.год. у укупном износу од 12.000,00 дин., за јануар-децембар 2013.год. у укупном износу од 36.000,00 дин., за јануар-децембар 2014.год. у укупном износу од 36.000,00 дин. и за период јануар-октобар 2015.год. у укупном износу од 30.000,00 дин, односно свеукупно у износу од 120.000,00 дин. Тужени користи предметну заједничку просторију непрекидно почев од 01.08.2002.год.

Одредбом члана 17 Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да изврше своју обавезу и одговорне су за њено неиспуњење.

Одредбом члана 262 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи.

Одредбом члана 324 став 1 Закона о облигационим односима, прописано је да дужник долази у доцњу кад не испуни обавезу у року одређеном за испуњење а одредбом чл. 277 ЗОО-а прописано је да дужник који задоцни са испуњењем новчане обавезе дугује поред главнице и затезну камату по стопи утврђеној Савезним законом.

Одредбом члана 567 Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о закупу обавезује закуподавац да преда одређену ствар закупцу на употребу, а овај се обавезује да му за то плаћа одређену закупнину.

Одредбом члана 583 Закона о облигационим односима прописано је да је купац дужан плаћати закупнину у роковима одређеним уговором или законом, а у недостатку уговора или закона, како је уобичајено у месту где је ствар предата закупцу.

Одредбом члана 596 став 1 Закона о облигационим односима прописано је да кад по протеку времена за које је уговор о закупу био закључен, купац продужи да употребљава ствар, а закуподавац се томе не противи, сматра се да је закључен нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни.

Примењујући напред наведене законске одредбе на утврђено чињенично стање, суд је нашао да су тужбени захтев тужиоца основан, па је исте усвојио и одлучио као у ставу један изреке пресуде. Према налажењу овог суда парничне странке су закључиле уговор о закупу заједничке просторије на одређено време, те како је тужени као купац по протеку времена на који је закључен продужио да употребљава предмет закупа, при чему се тужилац као закуподавац томе није противио, закључен је нов уговор о закупу неодређеног трајања, под истим условима као и претходни, с тим што су накнадно закључиле и Анкс уговора којим су уговорили нову висину закупнине и почетак њене примене. Како је тужилац као закуподавац предао туженом на употребу предмет закупа и тиме у целости испунио своју уговорну обавезу, а тужени као купац није платио тужиоцу уговорену закупнину у целости за спорном период, то је исти овлашћен да од туженог захтева испуњење уговорене обавезе у целости. Тужени на коме по налажењу овог суда лежи терет доказивања у смислу одредбе члана 231 ЗПП, суду није пружио доказе на околност да је у целости измирио уговорну обавезу у спорном периоду, нити да на околност да је предметни уговор престао отказом или раскидом било које уговорне стране.

Суд је тужиоцу на досуђени износ главног дуга признао право на законску затезну камату почев од 03.11.2015. год., као дана подношења тужбе па до исплате, према опредељеном захтеву тужиоца, а у складу са одредбом члана 277 став 1 и 324 став 2 Закона о облигационим односима.

Суд је ценио и све остале наводе парничних странака и изведене доказе, али их код утврђеног чињеничног стања и заузетог правног становишта није посебно образлагао, налазећи да нису од утицаја на доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

Одлука о трошковима поступка заснована је на одредбама члана 150, члана 153 став 2, члана 154 и члана 163 став 1, 2, 3 и 4 ЗПП, па је суд тужиоцу признао нужне трошкове за вођење поступка у укупном износу од 57.580,00 дин., а који се односе на састав тужбе у износу од 6.000,00 дин., заступање на три одржана рочишта у износу од по 7.500,00 дин., судску таксу на тужбу у износу од 16.880,00 динара и на судску таксу на пресуду у износу од 12.200,00 динара, а све према опредељеном захтеву пуномоћника тужиоца и према АТ и ТТ важећој у време одлучивања, те је имајући у виду постигнути успех тужиоца, обавезао туженог да тужиоцу накнади сразмеран део трошкова у износу од 28.790,00 дин.

На основу свега напред изложеног, одлучено је као у изреци пресуде.



ПРАВНА ПОУКА: Против ове пресуде дозвољена је жалба у року од 8 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, Вишем суду у Београду, а преко овог суда.

НАЛОГ ЗА ТАКСУ: НАЛАЖЕ СЕ тужиоцу да у року од 8 дана од дана пријема писменог отправака пресуде уплати износ од 12.200,00 динара на име судске таксе за тужбу и износ од 12.320,00 динара на име судске таксе на пресуду, а на рачун судских такси број 840-306188-71 и доказ о уплати достави суду, под претњом принудне наплате таксе за увећање за 50 %.