



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ СУД У  
БЕОГРАДУ  
Гж 1302/23  
26.2.2025. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Меланије Сантовац, председника већа, Јасмине Вуковљак Јовановић и Драгане Марчетић, чланова већа, у парници тужиоца Градска општина Стари град, Београд, Македонска 42, чији је законски заступник Градско правобранилаштво града Београда, Одељење градског правобранилаштва за општине Врачар, Звездара, Палилула, Савски венац и Стари град, Београд, Македонска 42, против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Горан Ашанин, адвокат из Београда, Његошева 54/1, ради стицања без основа, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 15151/19 од 1.9.2022. године, у седници већа одржаној 26.2.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 15151/19 од 1.9.2022. године у ставу другом и четвртном изреке.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосновани захтеви тужиоца и тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован приговор литиспенденције, истакнут од стране тужиоца у поднеску од 22.11.2021. године.

Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужена да тужиоцу на име коришћења пословног простора за период од децембра 2014. године, закључно са новембром 2016. године, исплати износ од 716.391,00 динара са законском затезном каматом почев од 11.7.2019. године, као дана подношења тужбе, до исплате.

Ставом трећим изреке, одбачен је приговор ради пребијања, истакнут од стране тужене, у поднеску од 13.10.2021. године.

Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка накнади износ од 72.000,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац побијајући је у ставу другом и четвртом изреке, из свих законом прописаних разлога. Трошкове другостепеног поступка тужилац је тражио и определио.

Тужена је одговорила на жалбу тужиоца. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у побијајућем делу, у границама законских овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС”, 72/11, са изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба неоснована.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из одредбе члана 374 став 2 тачка 1,2,3,5,7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је у побијаном делу пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом неосновано указује јер разлози о битним чињеницама нису нејасни и противречни, нити о битним чињеницама постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа и самих тих исправа и изведених доказа, због чега се законитост и правилност пресуде могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена је 4.10.1993. године, као закупац, са правним претходником тужиоца ЈП „Пословни простор општине Стари град“, као закуподавцем, закључила уговор о закупу на одређено време, односно до 31.03.2013. године. Предмет закупа се односио на пословни простор у улици ..., у ..., укупне површине 128 м<sup>2</sup>. Анексом основног уговора, који је закључен 30.9.2011. године, парничне странке су констатовале да је тужена постала сувласник предметног пословног простора и то у делу од 9,920/12,8 идеалних делова, док је Република Србија остала власник, а Градска општина Стари град корисник са уделом од 2,977/12,8 (29,78м<sup>2</sup>), коју чињеницу је констатовао Управни одбор закуподавца одлуком бр. 32 од 3.12.2010. године и утврдио да тужена као закупац користи пословни простор чија је површина 29,78м<sup>2</sup>. Наведеним анексом измењен је предмет закупа у погледу закупљене површине, коју тужена користи и уговорено је да ће се закупнина обрачунавати на основу заокружене површине пословног простора која износи 30м<sup>2</sup> и то почев од 1.1.2011. године, па убудуће. У према уверењу Службе за катастар непокретности Београд 1, за предметни пословни простор је уписано да је простор површине 129 м<sup>2</sup>, да је Општина Стари град корисник са уделом 2977/12897, а тужена АА власник са уделом од 9920/12897. Одлуком Управног одбора ЈП за управљање пословним простором „Пословни простор општине Стари Град“ од 3.12.2010. године утврђена је висина закупнине у износу од 906,30 динара по м<sup>2</sup>, односно укупно 27.189,00 динара, за коју одлуку је констатовано да је коначна и да ће се примењивати од 1.12.2010. године. Тужена је захтевима од 25.4.1999. године и 8.11.2002. године тражила умањење закупнине сразмерно њеном уделу сувласништва, наводећи да је за цео период од како је стекла сувласнички однос плаћала пуну закупнину за цео простор. Након 2011. године, тужена није плаћала закупнину за наведени пословни простор, сматрајући да није у обавези јер је у претходном периоду плаћала закупнину у већем износу него што би требало. Из налаза и мишљења судског вештака од 17.5.2022. године утврђено је да висина накнаде на име коришћења предметног пословног простора, за период од децембра 2014. године до новембра 2016. године износи 596.993,00 динара, односно 716.391,00 динара (са порезом на датум вредност).

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, и то да је на пословном простору који се налази у ..., ..., пов. 129м<sup>2</sup>, Република Србија сувласник, тужилац сукорисник са уделом од 2977/12897, док је тужена сувласник са уделом од 9920/12897, те да је уговор о закупу закључен између правног претходника тужиоца и тужене од

4.10.1993. године престао да важи 31.3.2013. године, првостепени суд је нашао да тужилац нема право на накнаду за коришћење од тужене јер на страни тужене, као једног од сувласника, постоји правни основ за коришћење предметног пословног простора. По налажењу првостепеног суда, тужилац не може захтевати накнаду за коришћење по основу одредбе члана 219 Закона о облигационим односима имајући у виду да тужена као сувласник не користи туђу ствар, већ своју. Приликом доношења ове одлуке првостепени суд је имао у виду да је тужена након престанка важења уговора о закупу, у периоду од 2014. године до новембра 2016. године, наставила да користи предметни пословни простор, самим тим и део тог пословног простора површине 29,78м<sup>2</sup>, као и да за наведени период није плаћала накнаду за коришћење простора. Међутим, тужилац ради остваривања свог права на предметном пословном простору није пре покретања ове парнице покренуо поступак за деобу или други законом предвиђен поступак, нити је у случају евентуалног ускраћивања тог права тражио судску заштиту.

На потпуно и правилно утврђено чињенично стање, правилно је првостепени суд поступио када је одлучио као у ставу другом изреке побијане пресуде, а за своју одлуку дао је јасне и образложене разлоге, које у свему као правилне прихвата и овај суд, као другостепени.

Наиме, одредбом члана 13 Закона о основама својинскоправних односа, ставом 1 прописано је да више лица имају право сусвојине на неподељеној ствари када је део сваког од њих одређен сразмерно према целини (идеални део), док је одредбом члана 14 истог Закона прописано да сувласник има право да ствар држи и да је користи заједно са осталим сувласницима сразмерно свом делу, не повређујући права осталих сувласника.

Чланом 70 наведеног Закона прописано је у ставу 1 да државину ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредна државина), док је ставом 4 прописано да више лица могу имати државину ствари или права (судржавина).

У конкретном случају, парничне странке у смислу одредбе члана 14 и 70 став 4 Закона о основама својинскоправних односа имају право судржавине на предметном пословном простору, имајући у виду да предметна непокретност није подељена физички, нити је уређен начин коришћења исте. У смислу наведеног, а код утврђеног чињеничног стања да се тужена налази у искључивој државини непокретности која је предмет спора, те да према њој као сувласнику тужилац није предузимао мере и истицао захтеве који би имали за циљ омогућавање коришћења предметне ствари, то је правилан закључак првостепеног суда да тужиоцу не припада право на накнаду због некоришћења ствари на којој има право судржавине.

Наиме, тужилац нема право на наведену накнаду у ситуацији када се као сувласник/судржалац држао пасивно према чињеници да тужена користи предметни пословни простор и у мери преко њеног сувласничког удела и да у вези с тим против ње није истицао државинске захтеве, иницирао поступак за уређење коришћења заједничке ствари, нити предузимао друге мере које би имале за циљ омогућавање коришћења предметне ствари сразмерно утврђеним уделима.

Неосновани су жалбени наводи тужиоца да му је била ускраћена могућност коришћења свог права на предметној ствари, с обзиром да се тужилац није активно понашао у циљу остваривања свог права на државину и коришћење предметне ствари. У таквој ситуацији, други сувласник који држи целу ствар није дужан да накнади вредност користи коју је имао од употребе јер евентуални прелаз користи има свој

основ у правној природи сувласништва, а која подразумева да сувласник има право да врши своја власничка овлашћења сразмерно свом сувласничком делу на целој ствари. У супротном, уколико би се тужиоцу као сукориснику који није у државини ствари признало право на накнаду за коришћење те ствари, то би било у супротности са правном природом сувласништва, односно са одредбама чланова 210 - 219 Закона о облигационим односима, које одредбе не признају ову накнаду сувласнику, односно суддржаоцу, а било би и супротно начелу савесности и поштења.

Како идеални део представља део права на ствари, то тужилац неосновано истиче у жалби да је тужена предметни локал у површини од 29,78м<sup>2</sup> користила без ваљаног правног основа након престанка уговора о закупу јер сваки сувласник има идеални део на свакој честици заједничке ствари, због чега се, у конкретной ситуацији, не може применити одредба члана 210 став 1 Закона о облигационим односима.

Сукорисник који се не налази у државини ствари не може захтевати накнаду за коришћење на основу члана 219 Закона о облигационим односима, на коју одредбу се тужилац у жалби неосновано позива, зато што други сувласник не користи туђу ствар већ своју, а наведена законска одредба уређује однос између власника и трећег лица.

Осталим жалбеним наводима не доводи се у сумњу правилност утврђеног чињеничног стања и донете одлуке, па исти нису посебно образлагани.

Одлука о трошковима поступка донета је правилном применом одредбе члана 153, 154 и 163 ЗПП.

На основу наведеног, одлучено је као у ставу првом изреке на основу одредбе члана 390 и 401 тачка 2 ЗПП.

Како тужилац није успео у поступку по жалби, а састав одговора на жалбу није потребан трошак, одлучено је као у ставу другом изреке, на основу члана 165 став 1 у вези са чланом 153 и 154 Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија  
Меланија Сантовац, ср.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић