



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж бр.1827/21  
13.5.2021. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Зорице Ђаковић, председника већа, Светлане Павић и др Драгице Попеску, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., ... бр. ..., кога заступа Младен Симић, адвокат из Београда, улица Вишеградска бр.11/4, против туженог ББ из ..., ..., кога заступа Драган Благојевић адвокат из Београда, Краљевића Марка бр.9, ради раскида уговора и предаје непокретности, вредност предмета спора 3.500.000,00 динара, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П.бр.2148/2017 од 23.02.2018. године, након одржане расправе дана 13.05.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П.бр.2148/2017 од 23.02.2018. године у делу става првог изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА да се обавезе тужени ББ да му преда пословни простор који се састоји из стана бр. ..., површине 24м<sup>2</sup>, а који је уписан као посебни део зграде бр. ..., изграђен на катастарској парцели бр. ..., уписаној у лист непокретности бр. ... КО ..., уз који је дограђен пословни простор на катастарској парцели бр. ... и ..., укупне површине 220м<sup>2</sup>, ослобођен од лица и ствари, у року од 15 дана по пријему пресуде.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П.бр.2148/2017 од 23.02.2018. године, тако да свака странка сноси своје трошкове поступка.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац АА да туженом ББ плати трошкове другостепеног поступка у износу од 33.250,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца па је раскинут уговор о закупу сачињен између тужиоца и туженог дана 01.01.2013. године, који није потписан и обавезан тужени да тужиоцу преда пословни простор који се састоји из стана бр. ..., површине 24м<sup>2</sup>, који је уписан као посебан део зграде бр. ..., изграђен на катастарској парцели ..., уписане у лист непокретности ... КО ..., уз који је дограђен пословни простор на катастарској парцели бр. ... и ..., укупне површине

220м<sup>2</sup>, ослобођен од лица и ствари, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 368.100,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења, док је ставом трећим изреке одбијен захтев тужиоца за ослобађање од плаћања судских такси у овом поступку.

Против наведене пресуде и то против одлуке садржане у ставу првом и другом изреке тужени је благовремено изјавио жалбу из свих законом прописаних разлога.

Апелациони суд је испитујући правилност ове пресуде у границама законских овлашћења из члана 386 ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11 са свим изменама и допунама), дана 29.08.2018.године донео пресуду Гж 5664/18 којом је потврдио наведену пресуду у делу става првог изреке, а која се тиче раскида уговора, док је у преосталом делу истог става везано за предају поседа, ожалбену пресуду преиначио и одбио тужбени захтев тужиоца, који део ожалбене пресуде је укинут решењем Врховног касационог суда у Београду Рев 445/19 02.07.2020.године и предмет у том делу враћен овом суду на поновно одлучивање.

Поступајући по налогу ВКС овај суд је у смислу одредбе члана 383 ЗПП, отворио главну расправу, те је након одржане изведених доказа оценио да је жалба туженог основана.

Према чињеничном утврђењу, тужилац је дана 24.09.2008, године као купац са ВВ као продавцем склопио уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов.бр.11847/2008. Предмет наведеног уговора је стан бр. ..., површине 24м<sup>2</sup>, у стамбеној згради у улици .... бр. ... у ....., постојећој на катастарској парцели бр. ...., који стан више у изворном облику не постоји, а што произлази из изјаве тужиоца датој на записнику о извршеном инспекцијском прегледу грађевинске инспекције ГО Нови Београд од 09.09.2009. године, који преглед је извршен јер је тужилац поред простора који је захватао наведени стан и на деловима катастарских парцела ... и ... (власништво Републике Србије, са правом коришћења Министарства одбране) без дозволе надлежних органа монтирао челичну конструкцију димензија 15x16, 6 метара, на којој су у време извршене контроле током 2015.године већ били завршени монтажни и грађевински радови. Према наводима тужиоца са наведеног записника метална конструкција је постављена на темељима стана бр. ..., те да је постављањем конструкције извео радове на санацији старог објекта приближно истих димензија који је изгорео у пожару и да је за исти објекат предао захтев за легализацију. Утврђено је да је захтев тужиоца за легализацију наведене металне конструкције и за закуп земљишта на коме се иста налази закључком Града Београда-Секретаријата за послове легализације објеката од 03.04.2015. године, одбачен, имајући у виду да тужилац уз захтев није доставио доказе о решеним имовинско-правним односима за објекат који је предмет легализације, а нарочито полазећи од истакнутог приговора Министарства одбране да је оно носилац права коришћења на катастарским парцелама ... и ... Утврђено је да без обзира што објекат у изворном облику на кат. парцели бр. ... фактички не постоји, већ да исти представља јединствену целину привременог објекта површине 220 м<sup>2</sup> ( изграђен од металне конструкције), у листу непокретности бр. ... КО .... је и даље уписана стамбена зграда за колективно становање

са правом власништва овде тужиоца на стану број ..., пов. .... Из утврђеног чињенично стања, такође произлази да је на основу усменог договора и писаног, а непотписаног и неовереног уговора о закупу наведеног привременог објекта од 01.01.2013.године, а који је био предмет потврђујуће одлуке овог суда у предмету Гж 5664/18 од 29.08.2018.године, тужени тужиоцу почев од априла 2013. године, па закључно са априлом 2014. године плаћао закупнину на име коришћења закупљене металне конструкције у износу од по 700 евра месечно, што је представљало половину договорене суме закупнине од 1.400 евра месечно, због улагања туженог у наведени простор, који пословни простор је коришћен делом за потребе аутоперионице туженог, а делом као кафић. Према неспорним исказима странака овај привремени објекат адаптиран је у пословни простор средствима туженог, у који је исти према исказу тужиоца уложио 20.000 евра, док се према исказу туженог ради о износу од 50.000-60.000 евра, те и да је тужени са плаћањем закупнине престао када је сазнао да тужилац не може легализовати наведени објекат, с обзиром да је метална конструкција постављена већим делом на земљишту које је у власништву Министарства одбране. Такође, неспорно је између странака да тужени и даље држи наведени објекат, сматрајући да исти њему припада, јер је због извршеног улагања он власник материјала, сем металне конструкције коју је поставио тужилац, а што сразмерно уложеним средствима према наводима тужене стране представља власништво туженог са 80% према 20%.

Оцењујући наводе жалбе туженог овај суд налази да је првостепени суд на потпуно и правилно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је обавезао туженог да тужиоцу преда у државину пословни простор који се састоји из стана бр. ..., површине 24м<sup>2</sup>, који је уписан као посебан део зграде бр. ... изграђен на катастарској парцели бр. ..., уписаној у лист непокретности бр. .... КО ..., уз који је дограђен пословни простор на кат. парцелама бр. ... и ..., укупне површине од 220м<sup>2</sup>.

Наиме, неспорно је да је између парничних странака током 2013.године склопљен уговор о закупу пословног простора, површине 220 м<sup>2</sup> и да је уговорено плаћање месечне закупнине у износу од 1.400 евра, с тим да је због улагања туженог у адаптацију наведеног пословног простора договорено да тужени један временски период закупнину плаћа у износу од 700 евра, што је исти и чинио у периоду од априла 2013.године, па закључно са априлом 2014.године, када је престао да плаћа закупнину сазнавши да наведени пословни простор само мањи део захвата непокретност која је власништво тужиоца, док се већим својим делом простире на деловима непокретности које су власништво Републике Србије, са правом коришћења Министарства одбране, задржавајући право на државину наведеног пословног простора (због сопственог улагања у исти), иако је правоснажно утврђен раскид уговора о закупу.

По налажењу овог суда иако је сагласно природи закуподавног односа купац по престанку уговора о закупу дужан да закупљену ствар врати закуподавцу у смислу одредбе члана 585 став 1 ЗОО, као и сагласно правним последицама раскида уговора сходном применом одредбе члана 132 став 1 овог закона, тужбени захтев тужиоца на начин како је постављен је неоснован.

Ово имајући у виду да из стања у списима, односно из записника Грађевинског

инспектора о извршеном инспекцијском надзору од 09.09.2009.године следи да на дан извршене контроле, а самим тим и на дан закључења предметног уговора о закупу од 01.01.2013.године, стан површине 24м<sup>2</sup>, саграђен на кат. парцели бр. ...., чију предају у посед тужилац тражи, не постоји, већ је, како је сам тужилац у својој изјави датој наведеном инспектору дана 09.09.2009.године стан број .... који је изгорео у пожару он санирао, тако што је на темељима истог приближно истих димензија поставио објекат монтажног типа као што је то била и претходна радионица и за исти објекат предао пријаву за легализацију, а која је заведена под бројем VIII-351-3500/03. Међутим, на терену тај привремени објекат, како га је означио грађевински инспектор у моменту вршења наведене контроле има површину од 220м<sup>2</sup> и чини га метална конструкција, а укњижени стан према ЛН .... је површине 24м<sup>2</sup>. Из наведене садржине следи не само очигледна несагласност између површине раније постојећег стана и новопостављене металне конструкције, већ и чињеница да је наведена метална конструкција постављена не само на катастарској парцели ..., где се стан тужиоца налазио, већ и на катастарским парцелама ( .... и ...), а што недвосмислено произлази из утврђеног чињеничног стања, али и из постављеног тужбеног захтева.

Дакле, како из изложеног следи тужилац туженом у закуп никада и није предао тада већ непостојећи стан, уписан као посебни део зграде бр. ...., пов. 24м<sup>2</sup>, лоциран на кат. Парц. ... већ металну конструкцију која је средствима туженог адаптирана у пословни простор који сем површине од 24м<sup>2</sup> власништво тужиоца захвата и делове катастарских парцела бр. ... и ... власништво Р. Србије, са правом коришћења Министарства одбране, то исти у смислу одредбе члана 585 став 1 ЗОО од туженог као бившег закупца не може потраживати предају стана површине 24м<sup>2</sup>, а који је уписан као посебни део зграде ..., изграђен на кат. парцели бр. .... КО ... уз који је дограђен пословни простор на катастарским парцелама .... и ....., укупне површине 220м<sup>2</sup>, с обзиром да тужени не може имати обавезу да ствар коју није закупио и која му сходно члану 569 став 1 наведеног закона није предата у посед ради коришћења по основу закупа врати тужиоцу после раскида уговора о закупу због обостраног неиспуњења уговорних обавеза.

Околност да је код Републичког геодетског завода, Службе за катастар Нови Београд, у листу непокретности број .... за КО ... тужилац и даље уписан као власник стана бр. ...., површине 24м<sup>2</sup>, који је уписан као посебни део зграде бр. ... за колективно становање, изграђен на катастарској парцели бр. ...., је без утицаја на другачију одлуку, имајући у виду да се у конкретном случају ради о неусклађености правног са фактичким стањем на терену, с обзиром да, како је наведено на катастарској парцели број ... не постоји непокретност-стан уписана у Листу непокретности ... КО ..., већ привремени пословни објекат као јединствена целина површине 220 м<sup>2</sup>, који једним делом захвата површину где се првобитно налазио уписани стан тужиоца, али који се својом великом површином простире на непокретностима која нису у власништву тужиоца, већ власништво Републике Србије са правом коришћења Министарства одбране.

Дакле, у овом случају дејство утврђења раскида уговора о закупу између парничних странака не може имати за последицу предају дате ствари на коришћење, имајући у виду да ствар која се потражује предметним тужбеним захтевом фактички не постоји ( стан бр. 3, површине 24 м<sup>2</sup>), а остатак дела пословног простора захвата

површину која није власништво тужиоца, а у који део су према неспорним исказима странака уложена средства обеју парничних странака, с тим да је између истих странака спорна висина њиховог улагања, а што није предмет ове правне ствари.

Имајући у виду напред изнето, ожалбена пресуда је у делу става првог изреке којим се тражи предаја поседа преиначена и тужбени захтев тужиоца у том делу одбијен као неоснован у смислу одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП, због чега је одлучено као у ставу првом изреке.

Како је ожалбена пресуда преиначена за предају државине, а претходном одлуком потврђена у делу одлуке за раскид уговора због обостраног неизвршавања уговорних обавеза, то је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом побијане пресуде преиначено и одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка, због чега је у смислу одредбе члана 401 тачка 3 ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

Овај суд је ставом трећим изреке обавезао тужиоца на накнаду трошкова жалбеног поступка, а сразмерно успеху у спору, па је тужиоцу применом важеће АТ тарифе признао трошкове другостепеног поступка у износу од 33.250,00 динара, који трошкови се односе на име трошкова које је тужилац имао за састав жалбе преко пуномоћника из редова адвоката у износу од 22.250,00 динара и 11.000,00 динара на име трошкова за једно одржано рочиште пред другостепеним судом, с тим да туженом није признато увећање на име ПДВ, имајућу у виду да је пуномоћник туженог приложио доказ да је у систему обвезника пореза на додату вредност, али није приложио рачун да је те трошкове стварно имао.

**Председник већа-судија  
Зорица Ђаковић с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић

**Дна:**

Предмет доставити Трећем основном суду у Београду

А.Ј