



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2194/23
27.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Станиславе Митровић, председника већа, Јасне Лозук и Драгане Марчетић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Јован Ћирић, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника бр. 1, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Маринела Љубић Тодоран, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника бр. 15/5, ради стицања без основа, одлучујући о жалби тужиље изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву П 999/22 од 31.1.2023. године, у седници већа одржаној дана 27.9.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 999/22 од 31.1.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да тужилји по правном основу неоснованог обogaћења на име коришћења њене стамбене зграде у ... у улици ... у временском периоду почев од маја месеца 2012. године па до 1.7.2017. године без плаћања закупнине исплати укапиталисани износ од 1.385.942,48 динара са законском затезном каматом почев од 1.7.2017. године па до коначне исплате. Ставом другим изреке обавезана је тужилја да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 317.500,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужилја побијајући је у целости, из свих законских разлога.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама) апелациони суд је оценио да жалба тужиље није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног

поступка из члана 374 став 2 тачка 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се неосновано указује жалбом. У пресуди су наведени јасни и непротивречни разлози о свим битним чињеницама, због чега пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према правилно утврђеном чињеничном стању тужила је непокретност-породичну стамбену зграду која се налази у ... у улици ..., (уписану у ЛН ... КО ... као породична стамбена зграда бр. 1 уписане површине у габариту од 68 м², те породична стамбена зграда бр. 2 површине у габариту 73 м² и помоћна зграда бр. 3 површине у габариту 30 м² све саграђено на кат.парцели бр. ... КО ... чија је површина 5а 17 м²) стекла по основу купопродаје још осамдесетих година прошлог века, и она је до 2006. године била у поседу исте и била је уписани власник и држалац ових објеката и носилац права коришћења на катастарској парцели бр. ... КО ...

Уговором о купопродаји Ов бр. 14263/06 овереним 30.10.2006. године пред Општинским судом у Панчеву наведену непокретност је купила ВВ од тужиле, преко пуномоћника ..., тужилиног брата, по специјаном пуномоћју које носи печат овере Петог општинског суда у Београду Ов бр. 4378/06 од 26.6.2006. године и на истој се укњижила као власник 23.11.2006. године. Тужени је купио исту непокретност од ВВ уговором о купопродаји Ов бр. 291/06 овереним 22.11.2006. године пред Општинским судом у Панчеву. Након што је тужила сазнала да је њен брат располагао њеном непокретношћу без њеног знања на основу фалсификованог пуномоћја (против њега је покретнут кривични поступак због кривичног дела превара из члана 208 КЗ) пред судом је оспорила оба уговора, па је утврђена ништавост уговора од 30.10.2006. године пресудом Општинског суда у Панчеву П 1943/06 од 18.2.2008. године правноснажном 26.2.2009. године, а ништавост уговора од 22.11.2006. године утврђена је пресудом Општинског суда у Панчеву П 783/10 од 12.5.2010. године, правноснажном дана 19.4.2012. године. Након тога тужила се опет укњижила као власник предметних непокретности решењем СКН Панчево од 28.8.2012. године. Затим је тужила успела у парници коју је водила пред Основним судом у Панчеву па је пресудом тог суда П 1648/15 од 26.10.2015. године (правноснажном 6.4.2016. године) тужени обавезан да са свим лицима и стварима исели из предметне непокретности.

ББ, овде тужени је као тужилац пред Основним судом у Панчеву дана 22.10.2012. године поднео тужбу против тужене АА, овде тужиле ради стицања без основа по основу улагања у кућу која се налази у ... у улици... на кат.парц.бр. ... КО ..., у којој парници је тај суд донео пресуду П 1781/12 од 9.7.2015. године којим је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавеже тужена да му исплати износ од 4.984.140,00 динара са траженом каматом. Наведена пресуда је по жалби тужиоца преиначена пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5875/15 од 2.11.2016. године и обавезана је тужена АА да тужиоцу ББ на име изведених радова и уграђене опреме у кућу која се налази у ... у улици ... исплати износ од 4.984.140,00 динара са законском затезном каматом од 9.7.2015. године и трошковима поступка у износу од 371.500,00 динара. Поступајући по ревизији тужене Врховни касациони суд је донео пресуду Рев 459/17 од 9.6.2017. године којом је одбио као неосновану жалбу тужиоца и потврдио пресуду Основног суда у Панчеву П 1781/12 од 9.7.2015.године. Против ове пресуде уставну жалбу изјавио је овде тужени о којој још није одлучено.

Дана 6.6.2016. године тужила је у својству извршног повериоца на основу пресуде П 1648/15 од 26.10.2015. године против туженог као извршног дужника поднела предлог за извршење ради испражњења и предаје непокретности, те је Основни суд у Панчеву донео решење о извршењу И 441/16 од 13.6.2016. године којим је одредио предложено извршење. Тужени је одбио да преда тужилји државину непокретности јер је сматрао да му на основу пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5875/15 од 2.11.2016. године припада право детенције непокретности. У извршном поступку који се у исто време водио пред јавним извршитељем ... у предмету ИИ 15/17 у поступку извршног повериоца, овде туженог против извршног дужника, овде тужилје (на основу пресуде Гж 5875/15 од 2.11.2016. године донето је решење о извршењу истог суда ИИ 33/17 од 2.2.2017. године) наведена непокретност је продата дана 16.6.2017. године за износ од 4.219.824,70 РСД и донет Закључак ИИ 15/17 од 5.7.2017. године о предаји наведене непокретности трећем лицу-ГГ из ... као најповољнијем и једином понудиоцу, те је наложено РГЗ СКН Панчево да у корист именоване упише њено право својине на непокретности која се налази у државини извршног дужника. Тужени је на основу овог закључка од 5.7.2017. године купцу – ГГ из ... (његовој бившој супрузи) предао посед и кључеве од ове непокретности у јулу 2017. године (која је касније продала ову непокретност). Наведени извршни поступак обустављен је решењем Основног суда у Панчеву И 441/16 од 30.10.2017. године.

Што се тиче поступка ИИ 15/17, закључком јавног извршитеља ... ИИ 15/17 од 05.07.2017. године, намирен је извршни поверилац, овде тужени у износу од 4.219.824,70 РСД тако што је, након пребацивања новчаних износа на наменски рачун јавног извршитеља, износ од 3.893.474,89 динара пребачен на текући рачун извршног повериоца. Након тога, извршни дужник, овде тужила поднела је захтев за обуставу извршног поступка на основу пресуде Врховног касационог суда Рев 459/17 од 09.06.2017. године, па је решењем Гжи 252/17 од 16.01.2018. године обустављен извршни поступак и укинута све спроведене извршне радње по Закључку ИИ 15/17 од 10.07.2017. године (којим је одређено спровођење извршења на другим непокретностима извршног дужника уписаних у лист непокретности бр.... КО ... уписом забележбе решења о извршењу у катастар непокретности, проценом вредности непокретности, продајом непокретности и намирењем извршног повериоца из продајне цене).

Тужени је у посед предметне непокретности ушао одмах након закључења уговора о купопродаји непокретности од 20.11.2006. године када је од продавца добио кључеве и могао је да користи непокретност. Тужени је знао да је тужила против решења Дн 3767/06 од 23.11.2006. године, на основу кога се ВВ укњижила као власник, поднела жалбу која је решењем Округног суда у Панчеву Гж 33/07 од 29.1.2007. године одбијена као неоснована, те да се није могао уписати као власник непокретности у земљишним књигама али се након одбијања те тужилјине жалбе он укњижио као власник непокретности. Тужени је по уласку у посед непокретности крајем 2006. године исту само окречио и ставио даске и цреп с обзиром да је кров прокишњавао и то како би исти спречио од даљег пропадања. Кућа је тада била делимично урушена због крова који је пропао, цела кућа је прокишњавала на више места, унутар куће је било влаге, а купатило није било у функцији. Септичка јама је била препуњена, прозори су били стари и дрвени, делимично изломљени. Тужени је стао са радовима с обзиром да

је било ожалбено решење којим се његов продавац уписала као власник непокретности а када је жалба тужиле на то решење одбијена тужени је кренуо у реновирање односно адаптацију купљених непокретности. Када је ступио у посед непокретности распоред је био такав да је по уласку у кућу постојао ходник, затим мало купатило и две собе а са леве стране је била шупа коју је тужени потом реновирао, пробио улаз и реновирао и адаптирао у стамбени простор а двориште није могло да се користи за паркинг и пролаз јер је кућа имала део који је то онемогућавао а што није могло да се исправи с обзиром на стање суседне непокретности.

Тужени је адаптирао објекат и довео га у стање у коме је исти био 2017.-2018. године (у време вештачења) и док исти није предао у посед купцу у поступку јавне продаје непокретности у извршном поступку. Тужени је 2009. године извршио потпуно реновирање непокретности, урадио је комплетну електроинсталацију куће, комплетно ново купатило са санитарјама, канализацију је спровео из дворишта улице, урадио је топлотну фасаду, прозоре, врата оно што се урушило он је озидао као ново и реконструисао је кров и изградио базен у дворишту. Све ово тужени је урадио пре него што му се тужилца обратила подношењем тужбе дана 16.3.2009. године у парници за ништавост купопродајног уговора. Тужени је ову непокретност користио од краја 2006. године па све до краја јуна месеца 2016. године када се одселио на другу адресу али је исту закључао и задржао кључеве од непокретности, те је имао посед исте па је на тај начин у поседу предметне непокретности био од краја 2006. године до јула месеца 2017. године када је исту као непосредни држалац непокретности предао ГГ из ... као купцу исте у извршном поступку сагласно закључку о додели непокретности којим је наведена непокретност истој продата као најповољнијем и једином понудиоцу и којим је наложено непосредном држаоцу – овде туженом да у року од 8 дана преда именованој у државину непокретност. Предметна непокретност-кућа са двориштем која се налази у ... у ул. ... се 2017. године и 2018. године састојала од улазне просторије, трпезарије са кухињом и дневне и спаваће собе, укупне површине од 68 м². Овај објекат је настао адаптацијом и функционалним спајањем некадашњег старог стамбеног објекта и помоћног објекта – шупе у продужетку у једну функционалну целину. У дну кат.пацеле бр. ... КО ... на којој се кућа и налази тужени је изградио базен и сеник, који је као целина за одмор одвојен од остатка дворишта дрвеном оградом.

Да је наведена непокретност издавана у закуп висина месечне закупнине за исту би износила месечно 140 евра. Износ закупнине за предметну непокретност у временском периоду почев од маја месеца 2012. године закључно са јулом месецом 2017. године износи 1.028.419,80 динара на име закупа, док законска затезна камата обрачуната за сваки месец из овог периода и то последњег дана у месецу за сваки месец па до дана вештачења за овај период износи 357.522,68 динара, па овако укупан износ закупнине и законске затезне камате за потенцијалну закупнину износи 1.385.942,48 динара. Док тужени није извео све наведене радове на адаптацији непокретности иста, 2006. године, када је он ступио у посед ове непокретности није била функционална ни условна за становање нити за издавање у закуп у ту сврху.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и чланова 155, 189 став 1 и 3, 210 и 219 Закона о облигационим односима, првостепени суд је, пошто је претходно правилно оценио неоснованим истакнуте приговоре недостатка активне и пасивне легитимације имајући у виду да је у утуженом периоду тужилца била власник

предметне непокретности а тужени био у поседу исте, правилно нашао да тужбени захтев тужиље није основан, те с обзиром да потраживање тужиље није основано, правилно није цењен истакнути приговор застарелости, јер застарити може само потраживање које постоји односно за које се у току поступка утврди да је основано.

Првостепени суд налази да тужиља у смислу чланова 7, 8, 228 и 231 ЗПП није пружила доказ да би према редовном току ствари или према посебним околностима остварила корист издавањем непокретности у закуп трећим лицима односно да је сходно стању непокретности када је имала исту у поседу пре него што је то имао тужени имала у изгледу реалну могућност да било којим трећим лицима изда у закуп предметну непокретност. Ово из разлога што се оваква околност има ценити са аспекта стања непокретности у моменту када је у посед исте ступио тужени, односно стање непокретности 2006. године док је у поседу исте била тужиља, а која чињеница, сходно утврђеном чињеничном стању указује да се те 2006. године сама непокретност није могла издати у закуп односно да није била условна за становање и издавање у закуп у том циљу. Затим, полазећи од члана 38 Закона о основама својинскоправних односа првостепени суд налази да се тужени, који је предметну непокретност стекао правним послом и то плаћањем цене купцу – лицу које није тужиља већ лицу које се њему представило као продавац исте и то као неко ко је у надлежној евиденцији непокретности био уписани власник предметне непокретности, може окарактерисати као савестан држалац исте приликом стицања стварних права на предметној непокретности. Чињеница подношења тужбе тужиље у овом поступку дана 29.6.2015. године не чини туженог несавесним с обзиром да је до тог дана тужени већ имао издатке у вези са одржавањем непокретности и да је самом чињеницом улагања у непокретност тужени као иницијално савестан држалац стекао право на накнаду нужних и корисних трошкова које је имао у вези са одржавањем непокретности, због чега се ни сам посед туженог у утуженом периоду не може окарактерисати да је без основа.

Иако првостепени суд погрешно сматра да што се тиче употребљавања туђе ствари у своју корист мора имати у виду одредба члана 38 став 2 Закона о основама својинско-правних односа, по којој савестан држалац не дугује накнаду за коришћење те налази да савестност држаоца, овде туженог постоји, ово није имало утицаја на правилност побијане пресуде.

Наиме, под употребом туђе ствари у смислу члана 219 Закона о облигационим односима подразумева се такво коришћење ствари при коме се она претвара у нешто друго или престаје да постоји. Корист остварену таквом употребом ствари дужан је да накнади имаоцу ствари и савестан стицалац. Како је утврђено да је предметна непокретност била безусловна за становање пре него што је тужени исту купио и да је тужени извршио потпуну адаптацију куће тако што је од безусловне куће направио нову кућу, то је ова непокретност онако како је постојала до 2006. године престала да постоји. Коришћење туђе ствари у смислу члана 38 став 2 Закона о основама својинскоправних односа подразумева употребу при којој идентитет ствари остаје очуван уз могуће смањење вредности због употребе. Савесни држалац односно стицалац није дужан да плати накнаду за такво коришћење ствари за време док је био савестан. Како у конкретном случају идентитет предметне непокретности каква је била у време када је тужени исту купио није очуван то нема места примени наведене

законске одредбе.

Корист од употребе туђе ствари може се тражити независно од накнаде штете или у одсуству штете. За примену овог института није битно да ли је за власника употребљене ствари настала штета, већ је битно да ли је и какву корист држалац имао од употребе, односно у чему се његова имовина употребом увећала. Тужени није остварио корист коришћењем нове куће јер је није издавао у закуп већ је у истој живео због чега се тржишна закупнина не би могла третирати као корист постигнута употребом куће из члана 219 Закона о облигационим односима. С обзиром да је тужени живео у предметној кући и користио је то се употребом куће имовина туженог није увећала, нити је било каква корист тиме настала за њега. Имајући у виду наведено, у конкретном случају нема места примени члана 219 ЗОО за накнаду коју тужила потражује. Накнада штете као закупнину коју би тужила евентуално могла да оствари била би од непокретности у стању у коме је била и каква је постојала пре реновирања и адаптације од стране туженог. Међутим, како је утврђено да је иста била безусловна за становање то се иста не би могла издавати у закуп у том циљу, те тужили не припада закупнина ни од старе безусловне куће, како то правилно налази и првостепени суд. Због тога остају без утицаја жалбени наводи којима се указује на штетну радњу туженог који након правноснажне пресуде П 783/10 од 12.05.2010. године којом је утврђена ништавост његовог купопродајног уговора и обавезан да непокретност врати у посед тужили, то није учинио.

Неосновано се жалбом указује да је првостепени суд учинио битну повреду из члана 374 став 1 у вези члана 230 став 4 ЗПП јер не представља општепознату чињеницу да је тужила предметну непокретност могла да издаје као магацински простор (ради складиштења робе, коришћења као складишта готових производа) или гражно место за путничка и теретна возила. Ово из разлога што је општепозната (ноторна) она чињеница која се не доказује, а то је пре свега она која је позната сваком просечном човеку или знатном броју људи, целој земљи или у њеним пространим областима. Притом, тужила је ове наводе истакла на новој главној расправи дана 29.9.2022. године супротно члану 398 ЗПП (а на питање суда изјаснила да нових доказних предлога нема).

Поред тога нетачни су наводи жалбе којима се указује да је да је вештачењем утврђено да би стамбена зграда тужиле у којој није могло да се живи без адаптације могла бити издавана у друге сврхе и утврђена најнижа могућа закупнина-140,00 евра месечно а коју закупнину је тужила прихватила с обзиром на стање некретнине. Наиме, тужила је уз тужбу сходно одредби члана 261 став 1 ЗПП приложила писани налаз и мишљење вештака, актуара Петровић Предрага који је утврдио висину закупнине за коришћење куће-стамбене зграде у ... на основу података о изнајмљивању станова у ... од агенција које се баве изнајмљивањем станова и установио да је месечна станарина за овакву структуру куће у ... износила у динарској противвредности износ од 140,00 евра месечно, притом имајући у виду да се предметна кућа налази у првој грађевинској зони ..., да има асфалтни прилаз и комплетну грађевинску инфраструктуру: струја, вода, канализација, ТТ прикључке. У току поступка спроведено је вештачење преко истог вештака који је дао налаз и мишљење дана 30.06.2017. године на околност висине тржишне цене закупнине предметне непокретности и које је изласком на лице места и прикупљањем информација код

агенција за промет некретнина и имајући у виду кретање цена закупа везано за локацијске карактеристике, опремљеност, комодитет простора и укупне карактеристике објекта у целини определио цену од 140,00 евра просечно за сваки месец. У допунском налазу и мишљењу од 31.05.2018. године датом по задатку да достави суду процену износа закупнине предметне куће имајући у виду у каквом се стању налазила у моменту купопродаје новембра 2006. године вештак се изјаснио да дана 22.11.2006. године није било никаквих услова за становање у стамбеном објекту, с обзиром да је кућа била апсолутно неусловна за становање као и у наредном периоду у коме је било потребно туженом да објекат адаптира и доведе у садашње стање, па је вештак нашао да би туженом било потребно 15 месеци за потупну адаптацију због чега је остао код месечне цене закупа од 140,00 евра по курсу за последњи дан у месецу почев од априла 2008. године (од када би кућа могла бити издавана у закуп).

Наводи жалбе да је тужиља могла да изда своју непокретност и у таквом неусловном стању за становање закупцу који би реновирао непокретност, а потом трошкове реновирања умањио од закупнине, с обзиром да ове чињеничне тврдње тужиља није истицала током поступка, нити се ради о чињеници из члана 230 став 4 ЗПП на шта се жалбом неосновано указује, не могу бити предмет оцене другостепеног суда, због чега се сходно члану 372 став 1 ЗПП на ове наводе не може ни у жалби са успехом позивати.

Осталим наводима жалбе не доводи се у сумњу правилност и законитост побијане одлуке, због чега, иако цењени нису посебно образлагани на основу овлашћења другостепеног суда из члана 396 став 1 ЗПП.

Одлука о трошковима поступка донета је правилном применом чланова 150, 153 и 154 ЗПП, с обзиром на успех туженог у спору који су заступан од стране пуномоћника из реда адвоката. Њихова висина правилно је обрачуната имајући у виду вредност предмета спора, применом важеће Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у РС и Таксене тарифе из Закона о судским таксама.

Са свега изнетог, на основу члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

С обзиром да тужиља није успела у ожалбеном поступку то је одбијен њен захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка на основу члана 165 став 1 у вези члана 153 ЗПП и донета одлука као у ставу другом изреке ове пресуде.

Председник већа-судија
Станислава Митровић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић