



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3479/23
30.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Олге Арсовић и Зорице Ђаковић, као чланова већа, у парници тужиоца Предузећа за угоститељство, туризам и трговину “АА” д.о.о. ..., улица ..., чији је пуномоћник Немања Јоловић адвокат из Београда, улица Савска број 336, против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Миле Чогурић, адвокат из Београда, улица Др Милутина Ивковића број 11А/4, ради утврђења права сусвојине, одлучујући о жалбама парничних странака, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 932/20 од 27.02.2023. године, у седници већа одржаној дана 30.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 932/20 од 27.02.2023. године у ставу првом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 932/20 од 27.02.2023. године, тако што се обавезује тужилац да туженима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 283.450,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Ожалбеном пресудом ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца Предузећа за угоститељство, туризам и трговину “АА” д.о.о. ..., којим је тражио да се утврди да је по основу градње стекао право сусвојине са обомом удела

од 1/5 на пословном простору који се налази у приземљу у улици ... број... у ... улаз из улице ... број ... изграђене на кат.парц... КО ..., евидентиран као посебан део објекта под бројем ... број посебног дела објекта ..., све уписано у листу непокретности број ... КО ..., што су тужени ББ и ВВ дужни да му признају и трпе да се у лист непокретности ... КО Стари град, на наведеном пословном простору тужени-противтужилац на основу ове пресуде упише као сувласник у 1/5 делова уз сразмерно једнако смањење сувласничких делова тужилаца-противтужених у року од 15 дана од дана пријема пресуде под претњом принудног извршења.

Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженима солидарно на име трошкова парничног поступка исплати износ од 206.250,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено поднео тужилац побијајући је у целисти због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешено и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено поднели тужени, побијајући је у стљаву другом изреке - решење о трошковима парничног поступка, из свих законских разлога.

Тужени су одговорили на жалбу тужиоца.

Тужилац и тужени су трошкове дргостепеног поступка образложено тражили.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011 са изменама и допунама), Апелациони суд је закључио да жалба тужиоца није основана, док је жалба тужених делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Нема ни битне повреде из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју тужилац указује у жалби, јер је изрека пресуде разумљива, није у супротности са датим разлозима, а пресуда садржи разлоге о битним чињеницама који су јасни и непротивречни, а материјално право је правилно примењено.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са ЈП Пословним простором Општине Стари град за управљање и располагање пословним простором Београд закључио уговор о закупу пословног простора број 530/2375 дана 22.07.1997. године на одређено време од 10 година којим је ЈП Пословни простор Општине Стари град као закуподавац дао у закуп тужиоцу као закупцу локал-пословну просторију у ... улица ... број ... у приземљу која има укупну површину 117м² за обављање угоститељске делатности. Након тога је тужилац почео да користи предметни локал у својству закупца и као такав је адаптирао и у исти улагао у току 2006. године у који је уложио укупно 5.684.197,00 динара што чини 22,56% вредности објекта према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке. Наведени пословни простор је решењем Агенције за реституцију враћен сада покојној ГГ, а исти је прешао у својину тужених након њене смрти на основу уговора о доживотном издржавању. Одредбом члана 10

Уговора о закупу пословних просторија закљученом 22.07.1997. године је уговорено да купац прима у закуп пословну просторију из члана 1 у виђеном стању и да је купац дужан да се обрати куподавцу код вршења послова на адаптацији пословне просторије да од купца добије сагласност за те послове, што ће се регулисати посебним уговором и под посебним условима са куподавцем, а какав уговор никада није закључен између ЈП за управљање пословним простором “Пословни простор општине Стари град ЈП Београд” као куподавца и тужиоца као купца, није ни постојао захтев тужиоца упућен куподавцу за дозволу ради адаптације наведеног пословног простора. Затим је између истих уговорних страна закључен уговор о закупу пословних просторија за исти пословни простор у улици ... бр. ...07.05.2008. године на период од 10 година који је садржавао идентичну одредбу у члану 10 уговора као и претходни уговор. Након што је покојна ГГ постала власник предметног пословног простора по основу решења Агенције за реституцију којој је овај пословни простор враћен у имовину, закључен је дана 18.05.2015. године уговор о закупу између ГГ као куподавца и тужиоца као купца на одређено време до 31.07.2017. године. Чланом 2 је уговорено да ће купац предметни пословни простор користити искључиво за обављање пословне делатности и то угоститељства, а чланом 10 да је купац дужан да се обрати куподавцу код вршења послова на адаптацији и да од куподавца добије сагласност за те послове, што ће се дефинисати посебним уговором. Такав уговор између ових уговорних страна никада није закључен. Тужени као власници су покренули поступак иселења тужиоца из предметне непокретности који локал тужилац користи за обављање угоститељске делатности.

Првостепени суд је применом члана 20, 21, 22 и 24 Закона о основама својинскоправних односа закључио да је тужилац, као купац на одређено време на предметном локалу у приземљу у ул.... број ...извршио радове на адаптацији локала, као купац, на тај начин што је уложио 5.684.197,00 динара, јер је пословни простор био у дотрајалом стању, да би му вратио употребну функцију и да би могао да обавља своју делатност угоститељства, без сагласности власника предметног локала, те нису испуњени законски услови из члана 22 и 24 ЗОСПО за стицање права својине, јер се доградњом, надзиђивањем или адаптацијом туђег грађевинског објекта према овим законским одредбама не може стећи право својине на непокретности, што је изузетно дозвољено само ако је власник знао за градњу, а томе се није противио, што у конкретном није случај. Имајући у виду да је тужилац знао да није власник предметног пословног простора који је адаптирао и да улагањем новца у одржавање и адаптацију не може постати власник туђег пословног простора, јер је радове изводио без одобрења и сагласности куподавца као власника, иако је изричито уговорима о закупу таква уговорена сагласност била уговорена, то радови на адаптацији које је тужилац изводио нису подобни да доведу до стицања својинскоправних овлашћења на предметном пословном простору.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања правилно је првостепени суд одлучио када је одбио тужбени захтев тужиоца, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у целости, као правилне прихвата и овај суд.

Правилно је првостепени суд закључио да адаптацијом учињеном у конкретном случају тужилац није могао стећи право својине, јер се оваквим радовима не ствара нов објекат, већ се врши побољшање услова коришћења непокретности у постојећем

објекту, који је био предмет уговора о закупу између тужиоца, као закупца и власника као закуподавца. Тачно је да ако постоји споразум да један уговарач врши реновирање објекта и да му потом исти припадне у својину и ако је споразум реализован у целости, у том случају савестан градитељ стиче право својине у смислу члана 24 став 1 Закона о основама својинскоправних односа. Међутим, у конкретном случају није таква ситуација. Тужилац, као купац, са другом уговорном страном, као закуподавцем, није постигао споразум да предметни пословни простор припадне у сусвојину тужиоцу, није имао сагласност за вршење било каквих радова на адаптацији пословног простора, а што је био услов уговорен чланом 10 уговора о закупу из 1997. године, 2007. године, а касније и уговора о закупу закљученог са власником ГГ, а из доказа изведених у поступку не произилази да је постојао договор уговорних страна да тужилац врши адаптацију предметне непокретности по ком основу би могао потраживати право сусвојине на овом пословном простору, већ тужиоцу евентуално на располагању стоји облигационо-правни захтев према туженима, као сувласницима непокретности.

На наведени правилан закључак првостепеног суда не утичу жалбени разлози којима се истиче вредност уложених новчаних средстава у адаптацију предметног пословног простора који чини 22,56% тржишне вредности целог објекта, а имајући у виду да за стицање својинскоправних овлашћења на предметном пословном простору адаптацијом нису испуњени законски услови из цитираних одредби члана 22 и 24 Закона о основама својинскоправних односа, како то правилно закључује и првостепени суд.

Неосновано је жалбено позивање тужиоца да је тужилац стекао право сусвојине са уделом од 1/5 улагањем новчаних средстава у адаптацију предметног пословног простора, јер је тадашњи купац ЈП Пословни простор Стари град, са којим је тужилац као купац имао закључен уговор о закупу, знао за извођење радова, који су дуго трајали и истима се није противио. Ово из разлога што је чланом 10 између уговорних страна по уговору о закупу изричито уговорено да је купац дужан да се обрати закуподавцу код вршења послова на адаптацији пословне просторије и да од закуподавца добије сагласност за те послове, што ће се регулисати посебним уговором и под посебним условима са закуподавцем, а што тужилац испуњеност услова из ове одредбе уговора није доказао. Наиме, тужилац није доказао да је прибавио посебну сагласност закуподавца за послове извршене на адаптацији пословне просторије, да је закључен посебан уговор о регулисању извођења ових радова, те да се закуподавац сагласио са изведеним радовима, из чега произилази да нису испуњени услови из цитираних одредби Закона о основама својинскоправних односа за стицање права (су)својине адаптацијом у погледу предметног пословног простора као непокретности.

Осталим жалбеним разлозима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образлагани, сходно овлашћењу из члана 396 ЗПП.

Из ових разлога, како првостепена пресуда у ставу првом изреке није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка на које овај суд пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује жалбом тужиоца, те како је иста заснована на правилно и потпуно утврђеном чињеничном стању и донета на основу правилне примене материјалног права, то је применом члана 390 ЗПП иста

потврђена, као ставом првим изреке ове другостепене пресуде.

Међутим, у погледу оспоравања одлуке о трошковима парничног поступка из става другог изреке, основано жалба тужених наводи да ожалбеном пресудом туженима, сходно успеху у спору, нису досуђени сви трошкови које су реално имали ради вођења поступка, тиме што им сем досуђених трошкова нису досуђени трошкови судских такси на име одговора на тужбу. Имајући у виду да су тужени обвезници плаћања таксе на одговор на тужбу, то им сходно успеху у спору применом члана 153 ЗПП припадају сем досуђених трошкови (као нужни, потребни и неопходни које је имао ради вођења спора) од 206.250,00 динара и трошкови таксе на одговор на тужбу по ТТ у износу од 77.200,00 динара, дакле укупно 283.450,00 динара.

Тужени неосновано жалбом побијају решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке разлозима да им припадају и трошкови таксе на првостепену пресуду, јер је обвезник плаћања ове таксе тужилац, а не тужени.

Из наведених разлога, применом члана 401 тачка 3 ЗПП одлучено је као ставом другим изреке ове другостепене одлуке.

Имајући у виду да тужилац жалбеним наводима није успео у другостепеном поступку а да су тужени само делимично успели, то им трошкови другостепеног поступка не припадају, то је применом члана 165 у вези са чланом 153 ЗПП одлучено као ставом трећим изреке.

**Председник већа-судија
Весна Филиповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић