



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4104/24
7.8.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Драгане Марчетић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бојан Патрић, адвокат из Вршца, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Жељко Пупавац, адвокат из Вршца, Стеријина бр. 51, ради неоснованог обogaћења, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Основног суда у Вршцу П 601/22 од 12.3.2024. године, у седници одржаној дана 7.8.2024. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Вршцу П 601/22 од 12.3.2024. године, у делу става првог изреке којим је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 1.090.979,36 динара, као и ставу трећем изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Вршцу П 601/22 од 12.3.2024. године у преосталом делу става првог изреке, тако што се тужени **ОБАВЕЗУЈЕ** да тужиоцу на износ од 1.090.979,36 динара, исплати законску затезну камату почев од 3.1.2024. године па до исплате, у року од 15 дана од пријема овереног преписа пресуде, под претњом извршења, док се тужбени захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на износ од 1.090.979,36 динара за период од 15.3.2018. године па до 3.1.2024. године **ОДБИЈА**, као неоснован.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, у непресуђеном делу делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца против туженог, па је тужени обавезан да тужиоцу на име неоснованог обogaћења, исплати износ од 1.090.979,36 динара са законском затезном каматом рачунајући исту од 15.3.2018. године па до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име неоснованог обogaћења исплати износ од досуђеног износа од 1.090.979,64

динара до траженог износа од 1.345.554,00 динара, за износ од 254.574,64 динара, са законском затезном каматом рачунајући исту од 8.2.2018. године па до исплате, као и да му се у погледу досуђеног износа у ставу првом изреке досуди камата од 8.2.2018. године до 15.3.2018. године. Ставом трећим изреке, одређено је да свака странка сноси своје трошкове.

Против наведене пресуде, тужени је благовремено изјавио жалбу, побијајући је у ставу првом и трећем изреке, из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка је тражио и определио.

Испитујући правилност пресуде у ожалбеном делу, на основу овлашћења из члана 386. Закона о парничном поступку - ЗПП-а ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да жалба туженог није основана у погледу одлуке о главној ствари и одлуке о трошковима парничног поступка, али да је делимично основана у погледу одлуке о законској затезној камати досуђеној на износ главног дуга.

Првостепени суд није учинио битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374. став 2. тачке 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП-а, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Изрека првостепене пресуде је јасна, разумљива и не противречи сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који се налазе у спису. Образложење садржи јасне, потпуне и аргументоване разлоге о свим битним чињеницама, тако да се правилност и законитост пресуде са сигурношћу могу испитати, па не стоје наводи жалбе туженог о наводно почињеној битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП-а.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, покојна мајка туженог као закуподавац и тужилац као купац закључили су дана 2.3.1999. године уговор о закупу пословног простора, локала површине 48 м², који се налази у ул. ..., у власништву закуподавца. Чланом 2 наведеног уговора, уговорено је да се исти закључује на одређено време у трајању од 5 година почев од 1.4.1999. године па до 1.4.2004. године, чланом 5 да трошкови адаптације и реконструкције пословног простора падају на терет купца, а чланом 6 да у случају престанка важности уговора пре истека рока од 5 година, купац нема право да тражи рефундацију трошкова адаптације и реконструкције, већ све остаје закуподавцу. Дана 1.3.2011. године покојна мајка туженог је у својству закуподавца закључила са ... у својству купца, чији је законски заступник тужилац, уговор о закупу, такође у трајању од 5 година почев од 1.3.2011. до 1.3.2016. године, којим је уговорено да трошкови адаптације и реконструкције пословног простора падају на терет купца (члан 5), а да у случају престанка важности уговора пре истека рока од 5 година, купац нема право да тражи рефундацију трошкова адаптације и реконструкције, већ све остаје закуподавцу (члан 6). Мајка туженог је преминула 12.1.2015. године, а Основни суд у Вршцу је 29.4.2015. године донео решење о наслеђивању О.бр.249/15, па је на имовини описаној у оставинском решењу тужени оглашен за наследника, што се односи и на локал који је предмет купа, те је тужени уписан и у листу непокретности број ... КО ... као ималац права приватне својине на предметном локалу. Након смрти покојне мајке туженог парничне странке су наставиле закупни однос закључивши усмени уговор о закупу

идентичан са оним из 1999. године чији је предмет наведени пословни простор, уз договор да цена закупа буде 220 евра и да тужилац плаћа све режијске и друге трошкове који терете редовну употребу непокретности. Утврђено је и да тужилац од уласка у локал, који је предмет закупа, 1999. године извршио улагања у адаптацију простора који је сада површине 67,74 м², већи од првобитне површине из уговора из 1999. године кад је износила 48м², јер је тужилац доградио предпростор са два тоалета од једне собе са ходником која није била у склопу првобитног локала, преуређењем је проширио простор и добио је котларницу и већу површину локала у задњем делу. Од 2016. године па надаље тужилац је обуставио плаћање на име комуналних обавеза утрошка електричне енергије, утрошка воде па је начинио дугове туженом, а престао је и да плаћа закупнину због чега су се пореметили односи између странака. Дана 23.6.2017. године тужени је поднео тужбу суду против овде тужиоца и ... чији је заступник тужилац, ради утврђења и предаје непокретности. Пресудом Основног суда у Вршцу П 342/17 од 9.2.2018. године, ставом првим изреке, утврђено је да је раскинут предметни уговор о закупу, што су тужилац и ... дужни да поштују и трпе, а ставом другим изреке је обавезан тужилац и ... да туженом слободну од лица и својих ствари предају непокретност која је предмет закупа. Тужилац је престао да обавља делатност у спорном објекту дана 30.5.2017. године, када је искучена електрична енергија али није одмах предао у посед закупљени локал, већ је то урадио у јуну 2018. године. Приликом изласка из локала тужилац је из локала изнео ВЦ шољу, водокотлић, лавабо, радијаторе, цеви за радијаторе, клима уређај.

Из стања у списима произлази да је пресудом Основног суда у Вршцу П 633/18 од 5.3.2021. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог и обавезан тужени-противтужилац да тужиоцу-противтуженом на име неоснованог обogaћења исплати износ од 1.542.024,00 динара са законском затезном каматом рачунајући исту од 15.3.2018. године па до исплате. Ставом другим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог-противтужиоца и обавезан тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу исплати на име дуга на име неплаћене закупнине износ од 3.850,00 евра са каматом на евро коју Закон о затезној камати прописује за Евро почевши од дана 16.7.2017. године, као дана престанка закупног односа до коначне исплате те да туженом – противтужиоцу исплати на име стицања без основа укупан износ од 310.455,14 динара са припадајућом законском затезном каматом, док је ставом трећим изреке одређено да свака страна сноси своје трошкове. Решењем Апелационог суда у Београду Гж 2711/21 од 19.10.2022. године, укинута је пресуда Основног суда у Вршцу П 633/18 од 5.3.2021. године у ставу првом и трећем изреке, и предмет у том делу враћен истом суду на поновно суђење, како би првостепени суд у допуни поступка извео правилан закључак о томе које радове је тужилац предузео у предметном локалу ради увећања његове вредности, шта је од уложеног изнео из локала и у којој мери је то утицало на коначну вредност уложеног. Из налаза и мишљења судског вештака за област грађевинарства Маријане Обрадовић од 8.2.2018. године, које вештачење је тужилац приложио уз тужбу, а које је обављено 30.5.2017. године, утврђено је који су све изведени радови које је тужилац предузео у наведеном пословном простору по ставкама (укупно 19 ставки). Цене су у налазу изражене као просечне цене, које укључују рад са материјалом и уградњом и изражене су у еврима, односно укупну вредност обављеног рада и утрошеног материјала на дан вештачења представља 13.068 евра, па је средња вредност на дан вештачења једног евра износила 118 динара, из чега првостепени суд закључује да је тужилац укупно

уложио 1.542.024,00 динара у адаптацију предметног пословног простора. Након укидања првостепене пресуде из допуне налаза и мишљења судског вештака Мирјане Обрадовић од дана 17.5.2023. године, утврђено је да укупна вредност за рад и материјал на дан вештачења 8.2.2018. године износи 13.068 еура= 1.542.024,00 рсд, да је приликом одласка из локала тужилац изнео WC шољу, водокотлић, радијаторе, цев за радијаторе и клима уређај, па умањене за опрему износи укупно 196.470,00 динара, тако да радови на реконструкцији простора збирно износе након напуштања и предаје простора (амортизовани радови) 1.345.554,00 динара.

Како је тужени оспорио допунско вештачење судског вештака Маријане Обрадовић, првостепени суд је одредио ново грађевинско вештачење путем вештака Ненада Милосављевића које је обављено дана 3.1.2024. године, а достављено дана 12.1.2024. године, те је извршена рекапитулација изведених радова, па је утврђено да радови на реконструкцији простора збирно износе (амортизовани изведени радови) на износе 12.360,00 еура=1.448.558,70 динара, као и да радови на реконструкцији простора зборно износе (амортизовани радови) 10.731,21 еур=1.257.667,91 динара. Утврђено је и да су сви радови који су изведени на промени намене пословног простора изведени у функцији обављања угоститељске делатности тужиоца, да радови на реконструкцији збирно износе на дан извођења (амортизовани радови) 12.360,00 еура или 1.448.558,70 динара, да радови на реконструкцији након напуштања и предаје простора (амортизовани радови) 10.731,21 евра или 1.257.667,91 динара, да нема радова који су изведени само у сврху луксуза, да нема радова који су изгубили на значају, да се пословни простор и даље користи, као и да би се у радове на текућем одржавању могли подвести следећи радови: кречење, фарбање, замена облога, замена санитарије, радијатора, замена унутрашње и спољашње столарије и браварије, замена унутрашњих инсталација и опреме без повећања капацитетета и други слични радови, ако се њима не мења спољни изглед зграде и ако нема утицаја на заједничке делове зграде и њихово коришћење, као и радови који се спроводе у циљу одржавања и очувања функционалне исправности тог објекта. Вештак је истакао и да је судски вештак Маријана Обрадовић у свом налазу од 8.2.2018. године и допуни налаза од 17.5.2023. године, поступала по налогу тужиоца и суда придржавајући се правила струке и начела објективности, те да се његово виђење ситуације од њеног разликује само у томе што је он додао неке позиција радова за које је сматрао да су изведене, а да у описима радова које је навела Маријана Обрадовић није могао да закључи да су обухваћене, те да су цене које је примењивала вероватно тада биле активне цене за те позиције на тржишту грађевинских радова, те да је једини превид судског вештака Маријане Обрадовић био у томе што није уклонила вредност гасног котла (600 евра) из табеле у којој су евидентирани радови након уклањања неких позиција од стране тужиоца пре напуштања пословног простора. Поред тога вештак је навео да је радовима у предметном пословном простору увећана тржишна вредност стамбено-пословне зграде бр. 1, и да сви ови радови не утичу на повећање вредности дворишног стана туженог на наведеној адреси, при чему је утврдио амортизацију од 36% у односу на све инвестиционе радове који су изведени први пут на основу протока године и стопу амортизације за пословне просторе.

Наведено чињенично стање је утврђено потпуно и правилно и оно произлази из доказа у списима, које је првостепени суд правилно ценио у смислу члана 8 ЗПП-а, правилно примењујући и правило о терету доказивања. Наводима жалбе туженог чињенично стање није доведено у сумњу нити су њоме истицане нове чињенице нити

предлагани нови докази, под условима прописаним одредбом члана 372 став 1 ЗПП-а.

Правилно је поступио првостепени суд када је одлучујући о тужбеном захтеву тужиоца за накнаду износа који је тужилац уложио у адаптацију локала, делимично усвојио тужбени захтев, имајући у виду да су мајка туженог и тужилац закључили уговор о закупу пословног простора 1999. године, као и мајка туженог и тужилац као законски заступник ..., и то 2011. године, у којем простору је тужилац обављао угоститељску делатност, да су након што је мајка туженог преминула тужилац и тужени закључили усмени уговор о закупу, да у истом нису изричито утврдили и договорили међусобан однос закупца и закуподавца поводом радова на инвестиционом одржавању, а како је током поступка утврђено да је тужилац вршио инвестиционо улагање у некретнину туженог, то је првостепени суд правилно закључио да тужилац има право да тражи амортизовану вредност инвестиционог улагања, са припадајућом законском затезном каматом. С тим у вези, првостепени суд је обавезао туженог да тужиоцу исплати изведене радове на реконструкцији простора, чију висину је утврдио из налаза и мишљења судског вештака Ненада Милосављевића, а који на дан вештачења након уклањања позиција које су демонтиране од стране тужиоца укупно износе 10.731,21 еура = 1.257.667,91 динара, с тим што је закључио да тужиоцу не припадају трошкови на име уређења површине испред локала (баште), због чега је коначно добијен амортизовани износ од 1.257.667,91 динара првостепени суд умањио за амортизовани износ трошкова на име уређења површине испред локала од 166.688,54 динара, што представља досуђени износ од 1.090.979,36 динара, те донео одлуку као у ставу првом изреке.

Првостепени суд је оценио као неоснован приговор застарелости потраживања истакнут од стране туженог, применом члана 360 став 1, 361, 362, 371 ЗОО, налазећи да потраживање тужиоца по основу стицања без основа застарева у објективном року од 10 година почев од дана када је тужилац стекао право да захтева испуњење обавезе, што је према ставу суда 16.7.2018. године, као дана раскида уговора о закупу.

Одредбом члана 38. став 4. Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80, 36/90, "Службени лист СРЈ", бр. 29/96) прописано је да савестан држалац има право на накнаду корисних трошкова у мери у којој је вредност ствари повећана, док је ставом 8. истог члана прописано да потраживање накнаде нужних и корисних трошкова застарева за три године од дана предаје ствари. Супротно наводима жалбе туженог, правилно је првостепени суд ценио истакнути приговор застарелости потраживања. Ово из разлога што савестан држалац ствари има право да потражује накнаду корисних трошкова, које потраживање застарева за три године од дана предаје ствари, сходно одредби члана 38 став 8 ЗОСПО.

Како је тужени тужиоцу предао у посед закупљени локал у јуну 2018. године, а како је тужилац поднео тужбу овој правној ствари дана 15.3.2018. године, то потраживање тужиоца на име корисних трошкова којима је повећана вредност ствари није застарело.

Овај суд је ценио и наводе жалбе туженог којима указује да чланом 5 уговора о закупу закљученог између тужиоца и покојне мајке туженог, уговорено да сви трошкови инвестиционог одржавања – адаптације и реконструкције падају на терет закупца, али је закључио да исти нису од утицаја на другачију одлуку суда. Ово из

разлога што иако из наведеног члана уговора произилази да тужилац као закупац предметног пословног простора не може тражити од туженог као закуподавца да му накнади трошкове адаптације и реконструкције настале на предметном пословном простору. Међутим, тужилац, који је предметни пословни простор држао по основу усменог уговора о закупу закљученом са туженим, има право тражити накнаду корисних трошкова у мери у којој је повећана вредност предметне непокретности, а према цитираној законској одредби.

Наиме, из чињеничног стања утврђеног током првостепеног поступка, произлази да је тужилац извео радове на пословном простору који је био предмет уговора о закупу, а који радови представљају инвестиционо улагање, и којима је увећана тржишна вредност стамбено-пословне зграде бр. 1, како је то утврђено вештачењем судског вештака Ненада Милосављевића. Дакле, како је тужилац изведеним радовима у пословном објекту туженог повећао актуелну вредност предметног пословног објекта на тржишту, и то за 1.090.979,36 динара, колико према чињеничном утврђењу вреде инвестициона улагања, то је првостепени суд правилно поступио када је усвојио тужбени захтев тужиоца, те донео одлуку као у ставу првом изреке побијане пресуде којом је обавезао туженог да му надокнади износ од 1.090.979,36 динара.

На правилност побијане пресуде нису од утицаја ни жалбени наводи којима се оспорава налаз и мишљење вештака грађевинске струке Ненада Милосављевића, уз образложење да је нетачан навод суда да сви радови које је побројао спадају у радове на реконструкцији у смислу члана 2 став 1 тачка 61 Закона о планирању и изградњи. Ово из разлога што се судски вештак Ненад Милосављевић поднеском од дана 12.2.2024 године детаљно изјаснио на примедбе туженог на налаз и мишљење, у складу са правилима струке, те остао при датом мишљењу да је у конкретном случају извршена реконструкција објекта-пословног простора и да се изведени радови могу окарактерисати као инвестиционо улагање, након чега пуномоћник туженог није имао других доказних предлога нити предложио ново ни допунско вештачење на рочишту на коме је главна расправа закључена. Осим тога, жалбени наводи у потпуности представљају понављање чињеница које су истицане и које су биле предмет правилне оцене првостепеног суда. Нису од утицаја ни наводи жалбе туженог којима указује да одређени радови као што су ставке 9, 12 и 15 налаза и мишљења судског вештака Ненада Милосављевића спадају у радове на редовном одржавању непокретности у смислу члана 570 став 3 ЗОО, јер се исти односе на кречење, обраду зидова и постављање ламината који је, као подна облога, потрошна ствар. Ово из разлога што из изјашњења судског вештака Ненада Милосављевића од дана 12.2.2024. године произлази да су радови ближе описани у наведеним тачкама налаза и мишљења судског вештака изведени у склопу радова на промени намене објекта из продавнице у угоститељски објекат, тј. у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације и у складу с тим представљају инвестиционо улагање, а који трошкови су били корисни за овде туженог јер је предметни пословни простор наставио да издаје као угоститељски објекат.

Неосновани су и наводи жалбе туженог којима указује да тужилац није имао непосредну сагласност туженог, односно његове мајке за извођење радова. Ово из разлога што овлашћење тужиоца за извођење радова на предметном пословном простору управо произилази из садржине члана 5 уговора о закупу закљученог између

правног претходника туженог и тужиоца, јер је истим уговорено да трошкови адаптације и реконструкције падају на терет закупца, из чега произилази да је тужилац као закупца био овлашћен на предузимање истих.

Приликом одлучивања о основаности жалбе туженог, односно законитости и правилности побијаног дела првостепене пресуде, другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе али их, будући да не могу довести до другачије одлуке у овом поступку, није посебно образлагао, сагласно члану 396 став 1 ЗПП-а.

Међутим, делимично су основани жалбени наводи туженог у погледу одлуке о досуђеној камати на износ главног дуга од 1.090.979,36 динара, за период почев од 15.3.2018. године па до 3.1.2024. године, с обзиром на то да је вредност за коју је непокретности увећана коначно утврђена вештачењем судског вештака Ненада Милосављевића дана 3.1.2024. године, а које је обављено непосредно пре закључења главне расправе, то према ставу овог суда, тужиоцу припада законска затезна камата на досуђени износ главног дуга почев од 3.1.2024. године па до исплате, сходно одредби члана 189 став 2 у вези чл. 277 ЗОО.

Разлози другостепеног суда су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у циљу давања образложене одлуке и права на правично суђење у складу са чланом 6 Конвенције за заштиту људских права и основних слобода („Сл. лист СЦГ – међ. уговори“, бр. 9/03, 5/05 и 7/05 – испр.и „Службени гласник РС – међ.уговори 12/10) - пресуда ЕСЉП од 27.септембра 2001.године, *Hirvisaari v. Finland* (49684/99, § 30-33).

Ожалбена пресуда је потврђена и у погледу одлуке о трошковима парничног поступка, донете правилном применом чл. 150 и 153 ЗПП-а.

Са изложеног одлучено је као у ставу првом и другом изреке на основу одредбе члана 390 и 394 тачка 4 ЗПП-а, а као у ставу трећем изреке применом одредбе члана 165 у вези члана 153 ЗПП-а, с обзиром да тужени није успео у жалбеном поступку.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић