



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5036/23
15.5.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Иде Никитовић и Марине Бркић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Биљана Бјелетић, адвокат из Панчева, ул. Жарка Зрењанина бр. 24, против тужених ВВ и ГГ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Дијана Косановић, адвокат из Панчева, Трг краља Петра Првог бр. 11, ради утврђења права својине, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Основног суда у Панчеву П 701/18 од 29.05.2023. године, у седници већа одржаној дана 15.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване жалбе странака и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 701/18 од 29.05.2023. године, у ставу првом, другом, трећем и петом изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 701/18 од 29.05.2023. године у ставу четвртном изреке тако што се обавезују тужени ВВ и ГГ, да тужиоцима АА и ББ, на име стицања без основа, солидарно исплате износ од 100.320,00 динара са законском затезном каматом почев од 06.06.2022. године до коначне исплате.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Панчеву П 701/18 од 29.05.2023. године, ставом првим изреке, дозвољено је објективно преиначење тужбе тужилаца учињено поднеском од 29.05.2023. године. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован основни тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да су по основу

улагања и изградње сопственим средствима стекли право сувласништва, сваки са уделом од по 1/6 идеалног дела на трособном стану – дуплексу (Пр+1), као посебног дела бр. 2 породичне стамбене зграде бр. 4, саграђене на кат. парцели бр. ... КО ... и право сувласништва сваки са уделом од по 1/6 идеалног дела парцеле бр... КО ..., а која непокретност се налази у ... у ул. ..., што су тужени дужни да признају и дозволе да се тужиоци по основу ове пресуде упишу у катастру непокретности и другим јавним књигама. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен евентуални тужбени захтев тужилаца, па су обавезани тужени да тужиоцима на име стицања без основа солидарно плате износ од 1.066.755,00 динара са законском затезном каматом почев од 06.06.2022. године до коначне исплате. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтев у делу којим је тражено да се обавезу тужени да тужиоцима плате преко досуђеног износа од 1.066.755,00 динара до траженог износа од 1.167.075,00 динара са законском затезном каматом почев од 06.06.2022. године до коначне исплате. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 499.558,78 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом шестим изреке, одбијен је захтев тужилаца за досуђивање законске затезне камате на трошкове поступка од пресуђења до извршности пресуде.

Против наведене пресуде странке су благовремено изјавиле жалбу из свих законом прописаних разлога, и то тужиоци побијајући је у ставу другом и четвртном изреке, а тужени побијајући је у ставу првом, трећем и петом изреке пресуде. Трошкове другостепеног поступка су тражили и определили.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у складу са одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/2011 са каснијим изменама и допунама), другостепени суд је оценио да је жалба тужилаца делимично основана, а жалба тужених неоснована.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1-3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а супротно наводима жалби ни она из тачке 12 истог става јер пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о свим битним чињеницама.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени су власници породичне стамбене зграде у ул. ... и ... у ..., изграђене на катастарској парцели ... КО ... Породична стамбена зграда је подељена по вертикали и састоји се из троипособног стана – дуплекса (Пр+1) бр. улаза 2д, корисне површине 93 м², и троипособног стана – дуплекса (Пр+1) бр. улаза 2г, корисне површине 93 м². Тужилац и тужиља су закључили брак 1999. године од ког момента су започели заједнички живот у предметној кући. Тужиоци су првобитно живели са туженима, као тужиочевим родитељима, у левој вертикали куће бр. ..., да би потом уз сагласност тужених започели са адаптацијом десне вертикале куће како би је оспособили за живот и у њу се преселили. Пре адаптације, спратна кућа је физички била подужно подељена на две независне стамбене целине са посебним улазима и предметним станом десно гледано са улице који није био завршен, а била је урађена конструкција без завршних радова, осим у просторији приземља где је постојао локал и санитарни чвор приземља, као што је постојала електрична инсталација у санитарном чвору водовода и канализациона инсталација. У том циљу,

тужиоци су ангажовали мајсторе ради извођења потребних радова, које су тужиоци финансирани сопственим средствима оствареним путем кредита, уштеђевине и зарада. Тужени нису финансијски помагали тужиоцима у адаптацији наведеног простора али се нису противили предузетим радовима. Вредност изведених радова на увећању вредности некретнине, односно на трособном стану дуплекс (Пр+1), као посебном делу породичне стамбене зграде у ул. ..., на дан вештачења 06.06.2022. године износила је 1.167.075,00 динара. Тржишна вредност половине куће у којој су живели тужиоци пре извођења радова, износила је 2.055.000,00 динара на дан вештачења, а након извођења ових радова, износи 3.523.000,00 динара, те је стога вредност предметне непокретности извођењем свих радова од стране тужилаца увећана за 33,1%. Тужиоци су принудним путем 2022. године исељени из предметне непокретности.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је, након што је дозволио објективно преиначење тужбе, применом одредбе члана 12 и 22 Закона о основама својинско-правних односа, као и члана 195 Породичног закона, закључио да тужиоци по основу изведених радова на адаптацији предметне непокретности која је у својини тужених, нису могли истицати стварноправни захтев и стећи право својине на предметној непокретности, због чега је одбио главни тужбени захтев и одлучио као у ставу првом изреке. Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву, првостепени суд је применом члана 72 став 2 и 39 Закона о основама својинско-правних односа закључио да су тужиоци несавесни држаоци јер су вршили улагања у непокретност на којој немају својинска овлашћења, те да као такви имају право на исплату нужних и корисних трошкова адаптације у износу од 1.066.755,00 динара, али не и на накнаду луксузних трошкова који су учињени само ради улепшавања непокретности и задовољења њихових личних прохтева (радови везани за израду спуштеног плафона, уградњу осветљења у спуштени плафон и израду дрвеног пулта у кухињи у укупном износу од 100.320,00 динара), те је ставом трећим изреке обавезао тужене да им исплате износ од 1.066.755,00 динара, док је преко тог износа, а до траженог износа од 1.167.075,00 динара, ставом четвртим изреке одбио тужбени захтев. Првостепени суд је неоснованим оценио приговор застарелости потраживања истакнут од стране тужених, налазећи да у конкретном случају није протекао општи рок застарелости прописан одредбом члана 371 Закона о облигационим односима, рачунајући од момента када су принудно исељени 2022. године.

У поступку жалбене контроле побијане пресуде, са тим у вези оцене жалбених навода, овај суд је закључио да је првостепени суд на основу изведених и расположивих доказа правилно утврдио све чињенице битне за доношење одлуке како у погледу главног, тако и евентуалног тужбеног захтева. У мери у којој је то потребно првостепени суд је оценио изведене доказе у вези битних чињеница и та оцена, с обзиром на садржину датих исказа и расположивих писаних доказа, према оцени другостепеног суда, а супротно наводима жалбе тужених, садржи уверљива и логична објашњења зашто у погледу одлучних чињеница о томе шта је био договор странака, ко је изводио које радове на предметној непокретности, као и начину финансирања тих радова, у потпуности поклања веру исказима тужилаца, а не туженима. Стога, код тако дате оцене изведених доказа, жалбеним наводима тужених, којима се практично врши анализа исказа сведока и парничних странка и указује на, по њиховом схватању, неприхватљиве разлоге да се њиховим исказима не поклати вера, није доведена у сумњу оцена изведених доказа и значај чињеница које из њих произилазе, а које је у

разлозима побијане пресуде изложио првостепени суд.

У складу са тако датом оценом свих изведених доказа правилан је и чињенично - правни закључак првостепеног суда да у конкретном случају нису испуњени законски услови за стицање права својине тужилаца (ни по основу адаптације и на тај начин увећања вредности предметне непокретности нити по основу стицања у породичној заједници), јер према правилном становишту првостепеног суда изведени радови представљају само прилагођавање објекта за функционално коришћење објекта којим се не мења супстанца од раније изграђене породичне куће, већ се тиме само доприноси функционалном одржавању породичне куће, односно побољшавању услова за њено коришћење и становање. За свој закључак првостепени суд је дао ваљане и јасне разлоге, које у потпуности прихвата и другостепени суд и који жалбеним наводима тужилаца нису доведени у сумњу, па се у циљу избегавања понављања, у поступку жалбене контроле побијане пресуде и у складу са овлашћењем из члана 396 став 2 ЗПП, другостепени суд на те разлоге и сам позива.

Међутим, одлучујући о евентуалном захтеву првостепени суд је из правилно утврђених чињеница извео погрешан закључак да су тужиоци несавесни држаоци предметне непокретности, на ком закључку је засновао своју одлуку о делимичном усвајању захтева за накнаду уложених трошкова (да тужиоци имају право на накнаду само нужних и корисних, а не и трошкова учињених ради њиховог задовољства и улепшавања непокретности)

Наиме, код утврђене чињенице да су тужиоци уз сагласност тужених адаптирали десну вертикалу куће како би је оспособили за живот и у њу се преселили, да се, дакле, тужени нису противили радовима које су тужиоци изводили, као ни њиховом пресељењу и коришћењу тог дела куће, то се тужиоци имају сматрати савесним држаоцима, па стога приликом одлучивања о праву тужилаца на накнаду учињених трошкова, није било места примени одредбе члана 39 Закона о основама својинско-правних односа, већ члана 38 истог закона.

Према одредби члана 38 Закона о основама својинско-правних односа савестан држалац предаје ствар власнику са плодовима који још нису убрани (став 1). Савестан држалац није дужан да плати накнаду за коришћење ствари нити одговара за погоршање и пропаст ствари који су настали за време његовог савесног држања (став 2). Савестан држалац има право на накнаду нужних трошкова за одржавање ствари (став 3). Савестан држалац може тражити накнаду корисних трошкова у мери у којој је вредност ствари повећана (став 4). Нужне и корисне трошкове из става 3 и 4 овог члана власник ствари дужан је да накнади савесном држаоцу у мери у којој ти трошкови нису обухваћени користима које је он добио од ствари (став 5). Савестан држалац има право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или улепшавања ствари само уколико је вредност ствари повећана. Ако се оно што је учињено ради задовољства или улепшавања ствари може од ње одвојити без њеног оштећења, савестан држалац има право да то одвоји и задржи за себе (став 6). Савестан држалац има право да задржи ствар док му се не накнади износ нужних и корисних трошкова које је имао у вези са одржавањем ствари (став 7). Потраживање накнаде нужних и корисних трошкова застарева за три године од дана предаје ствари (став 8).

Стога, код утврђене чињенице да је изведеним радовима увећана вредност предметне непокретности, у које радове, поред нужних и корисних трошкова, улазе и радови који су учињени само ради улепшавања непокретности и задовољења личних прохтева тужилаца (радови везани за израду спуштеног плафона, уградњу осветљења у спуштени плафон и израду дрвеног пулта у кухињи), то по оцени другостепеног суда тужиоцима, сходно цитираној законској одредби, поред нужних и корисних трошкова, који су им досуђени ставом трећим изреке, припада право на накнаду и ових трошкова, који према налазу и мишљењу вештака износе 100.320,00 динара због чега је одлука првостепеног суда садржана у ставу четвртом изреке, морала бити преиначена.

Правилно је првостепени суд оценио да је неоснован истакнути приговор застарелости потраживања накнаде трошкова. Ово стога што у конкретном случају није протекао рок од 3 године од дана предаје непокретности туженима, прописан чланом 38 став 8 Закона о основама својинско-правних односа за ово потраживање, када се у обзир узме да су непокретност предали током 2022.године.

Како су поднеском од 29.05.2023. године, на последњем рочишту за главну расправу, тужиоци уз постојећи захтев за утврђење права својине, истакли нови захтев за накнаду трошкова улагања у предметну непокретност и то као евентуални тужбени захтев, што представља преиначење у смислу члана 200 став 1 ЗПП, то је правилно првостепени суд одлучио када је дозволио такво преиначење тужбе, правилно закључивши да одлучивање о захтеву из преиначене тужбе не би пролонгирало вођење овог поступка и да је то целисходно за коначно решење односа међу странкама.

Преиначење првостепене одлуке у погледу висине досуђене накнаде на име стицања без основа није утицало на правилно одмерене трошкове парничног поступка у смислу чланова 153, 154 и 163 ЗПП у погледу трошкова тужилаца на име ангажовања пуномоћника из реда адвоката. Ово стога што тужиоцима сходно успеху у спору припада иста висина трошкова на име награде и накнаде за предузете радње пуномоћника из реда адвоката сходно Тарифном броју 13 важеће Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, уз трошкове вештачења, у укупном износу од 390.625,00 динара. У погледу трошкова судских такси, према вредности тужбеног захтева са којим су успели у спору, тужиоцима правилном применом одредбе члана 153 став 2 ЗПП припада износ од по 54.635,00 динара на име судске таксе за тужбу и судске таксе за пресуду, односно укупан износ од 499.895,00 динара, који износ је већи од износа досуђеног првостепеном пресудом (499.558,78 динара). Међутим, с обзиром да се тужиоци нису жалили на трошкове парничног поступка и да би досуђивање већег износа по основу судских такси било супротно одредби члана 395 ЗПП, то је одлука о трошковима поступка из става петог изреке морала бити потврђена.

На основу изнетог, применом одредбе члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде, а на основу члана 394 став 4 ЗПП као у ставу другом изреке ове пресуде.

Имајући у виду да су тужиоци са жалбом успели само у незнатном делу, а да тужени са жалбом нису успели, то им не припадају трошкови другостепеног поступка, па је на основу члана 165 у вези члана 153 ЗПП, одлучено као у ставу трећем изреке ове пресуде.

Председник већа - судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић