



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 5899/21**  
**9.2.2023. године**  
**Београд**

**У И М Е Н А Р О Д А**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Марине Јакић, председника већа, Ловорке Стојнов и Ивана Илића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милош Мршовић, адвокат из Београда, ул. Војводе Миленка бр. 1, против тужене Стамбене заједнице ..., чији је пуномоћник Милан Сучевић адвокат из Београда, ул. Вишеградска бр. 12, ради исплате, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Трећег основног суда у Београду П 52833/10 од 22.10.2020. године, у седници одржаној дана 9.2.2023. године, донео је

**П Р Е С У Д У**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** жалбе парничних странака као неосноване и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 52833/10 од 22.10.2020. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженика за досуђење трошкова другостепеног поступка.

**О б р а з л о ж е њ е**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 52833/10 од 22.10.2020. године, ставом првим изреке, одбија се тужбени захтев да се обавезе тужена да тужиоцу исплати износ од 7.000.000,00 динара, са законском затезном каматом. Ставом другим изреке, обавезује се тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 311.320,00 динара, у року од 15 дана.

Против наведене пресуде у целости жалбу је изјавио тужилац из свих законских разлога.

Тужени је изјавио жалбу против решења о трошковима садржаног у ставу другом изреке пресуде, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је опредељено тражио.

Испитујући правилност и законитост побијане пресуде, у смислу члана 386 ЗПП који се примењује на основу чл 506 ст.2 ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11....18/20) овај суд као другостепени је оценио да су жалбе странака неосноване, из

следећих разлога:

У првостепеном поступку при доношењу побијане пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1,2,3,5,7 и 9 ЗПП, о којима суд води рачуна по службеној дужности. Тужену је заступао пуномоћник адвокат по пуномоћју које је издао законски заступник, у тренутку издавања пуномоћја председник скупштине зграде ББ. Околност да је због промене Закона о становању и одржавању стамбених зграда у току парнице дошло до промене назива туженика и што је променом Закона предвиђено да стамбену заједницу заступа управник не утиче ни на страначку способност туженика, а ни пуномоћје које је издао законски заступник правног лица не престаје ако се накнадно законски заступник промени, већ нови заступник може да га опозове, што се у овој парници није догодило, па супротно наводима тужиоачеве жалбе нема недостатака у заступању туженика, а ни битне повреде из чл. 374 ст.2 тач.9 ЗПП. Нема ни битне повреде из чл. 374 ст.2 тач. 4 ЗПП, на коју се указује тужиоачевом жалбом. Парница је покренута тужбом Стамбене заједнице од 26.3.2009. године против АА ради ништавости угоора о уступању заједничке просторије ради претварања у стан и предаје те преосторије Стамбеној заједници у државину и тај захтев је усвојен делимичном пресудом П 52833/10 од 26.2.2016. Године која је постала правноснажна дана 10.11.2017. године. АА је у одговору на тужбу поднео противтужбу 29.10.2009. године, којом је тражио да му тужена Стамбена заједница плати 7.000.000,00 динара са припадајућом каматом на име његових улагања у адаптацију и претварање заједничке просторије у стан и о овом захтеву је одлучено побијаном пресудом. Наведени износ по средњем курсу НБС од 93,4571 динара за 1 евро на дан подношења противтужбе представља динарску противвредност 74.900,67 евра, а по средњем курсу на дан подношења тужбе од 94,9671 динара за 1 евро, то би представљало противвредност 73.709,73 евра. Ова вредност по прелазној одредби из чл. 55 и 394 ст.2 ЗПП по којем је покренут поступак није омогућавала изјвљивање ревизије, па је по тужби и противтужби могао да се води јединствен поступак јер је основни суд био стварно надлежан за одлучивање по свим захтевима. Касније смањење цензуса за ревизију нема утицаја на стварну надлежност првостепеног суда.

То што је у последњем ставу образложења одлуке погрешно наведено да је обавезан тужени да тужиоцу плати трошкове парничног поступка, не чини решење нејасним, јер је ставу другом изреке, правилно написано да је суд обавезао тужиоца да туженој плати трошкове, а грешка у писању може да се отклони у свако доба. Пресуда је довољно образложена и јасна па нема ни битне повреде из чл. 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Тужилац од Предузећа "...” добио сагласност да користи заједничку просторију у стамбеној згради у ... сада ..., површине 40м<sup>2</sup>. Тужилац је на том делу зграде изводи грађевинске радове током 1994. и 2008. године, тако што је заједничку просторију адаптирао у стамбени објекат, пробио зидове и проширио простор који сада има 55м<sup>2</sup>. Од станара заједничких делова зграде није тражио сагласност за адаптацију из 2008. године, а када је почео да изводи радове Стамбена заједница је поднела тужбу за његово исељење. Правноснажном делимичном пресудом од 26.04.2016. године утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о међусобном регулисању права и обавеза ради претварања поткровља у стан, закључен између

станара зграде у ул. ... и АА из ..., од 23.09.2003. године оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов.бр. 14500/03 од 07.10.2003. године. Истом пресудом обавезан је АА да преда у државину тужиоцу Стамбеној згради у ... поткровље стамбене зграде слободно од лица и ствари. Тужилац се није иселио из предметне просторије, већ је поднео захтев за легализацију, није добровољно испунио обавезу наложену делимичном пресудом и предметни стан користи 26 година без плаћања накнаде туженој.

Противтужбом је тражио износ од 7.000.000,00 динара у виду инвестиционог улагања материјала и извршених радова, које је извршио ради адаптирања заједничке таванске просторије са тврдњом да се за овај износ тужена неосновано обогатила.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је нашао да се не ради о неоснованом обогаћењу у смислу члана 210 – 219 ЗОО, јер је до увећања имовине тужене уз смањење имовине тужиоца, дошло на недопуштен начин, будући да је тужилац у поседу предметне непокретности по основу апсолутно ништавог правног посла. Првостепени суд налази да како тужилац предметни стан користи 26 година, без плаћања накнаде, не би имао право на накнаду нужних и корисних трошкова, као ни право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или улепшавања ствари, у смислу члана 39 Закона о основама својинско-правних односа.

Захтев је по оцени другостепеног суда правилно одбијен. Тужилац је улагао у претварање заједничког дела зграде по ништавом уговору, односно по основу који се није остварио, па би по одредби из чл. 210 у вези чл. 104 ст.1 ЗОО обе стране из таквог посла имале обавезу да врате примљено, а ако то није могуће да дају одговарајућу накнаду у новцу. Тужилац је по ништавом уговору примио поткровље са очекивањем да га претвори у стан на којем би стекао својину, а заједничарима чије право својине би услед претварања престало није платио накнаду за уступање заједничке просторије, па по основу враћања датог по ништавом уговору нема шта да потражује од супротне странке. Власници посебних и заједничких делова зграде су успротивили радовима на адаптацији из 2008. године и поднели су тужбу за утврђење ништавости уговора о уступању и предају поткровља, па као несавесна страна по одредби из чл. 104 ст.2 ЗОО не би имао право да тражи накнаду за ово улагање, тим пре што су радови изведени као бесправна градња, нису легализовани, а за случај да легализација буде одбијена постоји ризик да надлежни орган по прописима о изградњи наложи рушење и стога све док се у другом поступку не одлучи да ли ће се радови легализовати или рушити не може да се тврди да се вредност заједничке просторије услед тужиоцевих радова увећала, односно да се ради о трошковима који су корисни за власнике. Тужилац је улагао у заједничку просторију ради стварања услова за своје становање и 26 година је користи за ту сврху. Право на накнаду за нужне и корисне трошкове за време савесне државине би имао само ако је њима повећана вредност туђе ствари и ако су они већи од користи коју је држалац имао од ствари, у смислу чл. 38 ст. 3,4, и 5 Закона о основама својинско-правних односа, а за радове које је предузео 2008. године уз противљење власника би као несавестан држалац по одредби из чл. 39 ст. 4, 5 и 6 Закона о основама својинско-правних односа могао да тражи само нужне трошкове које би морао да поднесе и власник да се ствар налазила код њега, корисних трошкова, ако су они били корисни за власника лично, а на трошкове учињене ради своје удобности или улепшавања ствари

не би имао право. Захтев се не односи на нужне трошкове очувања суштине ствари, већ на улагање у претварање и адаптацију а то су радови корисни за држаоца, а нису понуђени докази да су ти радови корисни за власнике. Предложеним вештачењем је могла да се процени вредност изведених радова и износ потраживања, али не и њихова корисност за власнике и стога је суд правилно одбио предлог за вештачење јер тим доказом не би могле да се утврде чињенице у вези основа потраживања.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета сгласно одредби чл.150,153 ст.1 и 154 ЗПП па су жалбе неосноване и у односу на одлуку о трошковима.

Из наведених разлога одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде, применом одредбе чл. 390 и 401 тачка 2 ЗПП.

Туженик није успео у жалбеном поступку, па је његов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијен као неоснован и одлучено као у решењу садржаном у ставу другом изреке ове пресуде, применом одредбе чл. 165 став 1 ЗПП.

**Председник већа-судија  
Марина Јакић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић