



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 7426 /20  
7.10.2021. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Мاستиловић, председника већа, Весне Миљуш и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиоца А.Ш. из ..., ул. ... бр. ... , чији је пуномоћник Милан Шуковић, адвокат из Београда ул. Исмета Мујезиновића бр. 21, против туженог ЈП” Пословни простор Земун” из Земуна ул. Магистраски трг број 1, ради неоснованог обogaћења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Трећег основног суда у Београду П 73/16 од 9.10.2019. године, у седници већа одржаној дана 7.10.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 73/16 од 9.10.2019. године у ставу првом и у делу става другог изреке којим је тужилац обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 522.000,00 динара.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Трећег основног суда у Београду П 73/16 од 9.10.2019. године у делу става другог изреке за досуђену камату, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужилац да туженом на досуђени износ од 522.000,00 динара на име трошкова поступка исплати законску затезну камату почев од извршности пресуде па до исплате, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде, док се захтев туженог за исплату законске затезне камате на трошкове парничног поступка за период од дана правноснажности па до дана извршности одлуке одбија, као неоснован.

**Образложење**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 73/16 од 9.10.2019 године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу на име неоснованог обogaћења исплати износ од 3.549.371,10 динара са

припадајућом законском затезном каматом почев од 14.11.2008.године, као дана вештачења, па све до коначне исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог преписа пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженом исплати трошкове парничног поступка у износу од 522.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана правноснажности пресуде до исплате, у року од 15 дана од дана пријема писменог преписа пресуде под претњом принудног извршења.

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

Апелациони суд у Београду је испитао ожалбену пресуду, у границама овлашћења из члана 386. Закона о парничном поступку и оценио да је изјављена жалба делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачке 1-3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, а жалбом тужиоца се неосновано указује да је приликом доношења ожалбене пресуде учињена битна повреда одредаба парничног поступка која је прописана чланом 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку. Изрека пресуде је разумљива, не противречи сама себи или разлозима пресуде, а у пресуди је наведено довољно разлога о битним чињеницама, који су јасни и непротивречни, те ожалбена пресуда нема недостатака због којих се није могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац у својству закупца и тужени у својству закуподавца, дана 1.11.1999.године закључили су Уговор о закупу бр.0559/99 пословног простора који се налази у ... ул. ... бр. ..., укупне површине 156 м<sup>2</sup>. Према чл. 5. одређена је цена закупа у износу од 7.893.63 динара месечно, а чланом 8. Уговора, уговорено је да трошкови текућег одржавања пословног простора падају на терет закупца. Чланом 10. уговора уговорено је да купац прима у закуп пословни простор у виђеном стану, те да је купац дужан да се обрати закуподавцу код вршења послова на адаптацији пословног простора и да од закуподавца добије сагласност за те послове, што ће регулисати посебном одлуком и под посебним условима са закуподавцем. Чланом 12. Уговора предвиђено је да купац не може без сагласности закуподавца мењати и проширивати намену пословног простора која је одређена чланом 2. уговора. Чланом 16. уговора став 1. тачка 16. предвиђено је да закуподавац има право да раскине овој уговор ако купац без одобрења закуподавца врши преправке пословног простора и тачком 7. ако се после закључења уговора о закупу промени намена пословног простора. Тужилац је пословни простор примио у виђеном стању и извршио инвестиционе радове у вредности од 3.540.371,10 динара, без предходне сагласности закуподавца и није испоштовао процедуру која је била потребна за извођење инвестиционих радова. Одлуком туженог бр. 01-774 од 15.10.2002. године, тужиоцу је отказан Уговор о закупу пословног простора бр. 559/99 од 1.11.1999. године, због неплаћања закупнине. Правилником о одржавању пословних зграда и пословних просторија фонда пословног простора туженог регулисана је процедура за инвестиционо улагање закупљеног простора тако што се подноси захтев од стране закупца Пословном простору, након тога излази комисија грађевинске струке

која утврђује обим послова које треба уредити као и цену, након чега се издаје решење о одобрењу и висини трошкова (цена) које решење доноси Управни одбор, потписује Председник Управног одбора и директор туженог. Од одобрених инвестиционих радова зависи висина и временски период ослобађања од плаћања дела закупа. Према налазу и мишењу судског вештака грађевинске струке датог у поступку обезбеђења доказа РЗ 1057/08, утврђено је да радови који су изведени у објекту у ул. ... бр. ... спадају у инвестиционе радове, а укупна вредност уложених средстава у објекат износи 3.549.371,10 динара.

Првостепени суд је правилно донео одлуку и дао разлоге које прихвата и Апелациони суд. Уговором о закупу закљученим између тужиоца и туженог и Правилником туженог о одржавању пословних зграда и пословних просторија фонда пословног простора регулисано је право закупца на накнаду трошкова инвестиционог улагања као и предходни поступак за добијање сагласности у погледу извођења радова и накнаду трошкова насталих извођењем тих радова. Тужилац је примио објекат који је предмет закупа у виђеном стању и извршио инвестициона улагања, а да предходно није тражио сагласност закуподавца, овде туженог, супротно Уговору и Правилнику туженог. Зато је правилан закључак да нису испуњени услови из одредбе члана 210. Закона о облигационим односима да се тужени обавезе на плаћање по основу стицања без основа, те је жалба тужиоца одбијена а ожалбена пресуда потврђена.

Без утицаја на правилност и законитост побијане пресуде је жалбени навод да је текуће и инвестиционо одржавање било неопходно предузети, а тако настали трошкови су нужни и тужилац има право на њих. Одредбом члана 38. став 3. Закона о основама својинско правних односа предвиђено је да савестан држалац има право на накнаду нужних и корисних трошкова за одржавање ствар. Радови који су изведени у предметном објекту спадају у инвестиционе радове, што произлази из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке који налаз је доставио сам тужилац, а вештачење извршено ради обезбеђења доказа у панпарничном поступку РЗ 1057/08. Поступак за одобравање инвестиционог улагања закупљеног простора је регулисан Правилником туженог. Вештак је појаснио да сви побројани радови и улагања које је извршио тужилац и у које је уложио средства представљају инвестиционе радове и инвестициона улагања па су и жалбени наводи тужиоца да је првостепени суд пропустио да утврди када су радови те врсте обављени без утицаја на другачију одлуку. Чланом 10. Уговора о закупу пословног простора бр. 0559/99 од 1.11.1999.године, констатовано је да купац прима у закуп пословни простор у виђеном стану (у питању је објекат Синагоге у Земуну) и да је купац дужан да се обрати закуподавцу ради вршења послова на адаптацији пословног простора и да од закуподавца добије сагласност за те послове, што ће се регулисати посебном одлуком и под посебним условима са закуподавцем. Правилником туженог о одржавању пословних зграда и пословних просторија фонда пословног простора предвиђено је који су радови инвестициони а који радови на текућем одржавању, услови и поступак ради предузимања инвестиционог улагања у закупљени простор, те уколико постоји потреба за инвестиционо улагање, а ти радови у поступку предвиђени Правилником туженог прихваћени и одобрени, са закуподавцем би се закључио посебан уговор у погледу умањења закупнине које умањење може да се врши само под условима предвиђеним чл. 20. Правилника. Како је тужилац примио предметну непокретност у виђеном стању и извршио инвестиционо улагање, а да предходно за то није поднео захтев туженом

ради одобрења и добијања сагласности за извођење ових радова и накнаду трошкова насталих извођењем радова то тужилац нема право на исплату по основу стицања без основа, како је то правилно закључио и првостепени суд.

Правилна је и одлука о трошковима поступка садржана у ставу другом изреке побијане пресуде, у погледу износа трошкова признатих туженом, јер је донета правилном применом чл. 150, 151, 153, 154 и 163. Закона о парничном поступку и сагласно АТ.

Међутим, одлучујући о камати на досуђене трошкове парничног поступка, првостепени суд је погрешно применио материјално право када је обавезао тужиоца да туженом на досуђене трошкове поступка исплати законску затезну камату почев од дана правоснажности. Туженом на досуђене трошкове поступка као новчане обавезе припада законска затезна камата према чл.277 став 1 ЗОО, у погледу којих тужилац као дужник долази у доцњу у смислу чл. 324. ЗОО те члана 47а ЗИО, односно по протеку рока за добровољно испуњење. Зато је одлука у погледу каматног почетка приначена и одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде, а захтев туженог за признање камате од правоснажности до исплате одбијен.

Имајући у виду наведено, применом чл. 390. и 401. тачка 2. и 3. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу првом и другом изреке ове пресуде.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић