



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 789/24
21.2.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у парници тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП из Београда, улица Његошева број 84, против тужених АА из ...и ББ из ..., као правних следбеника иза пок. ВВ, бившег из ..., чији је заједнички пуномоћник Предраг Милосављевић, адвокат из Београда, улица Капетан Мишина бр. 25, ради неоснованог обогаћења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 26482/20 од 04.10.2023.године, у седници већа одржаној дана 21.02.2024.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 26482/20 од 04.10.2023.године, у ставу другом и трећем изреке.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољено је објективно преиначење тужбе учињено поднеском тужиоца од 30.06.2023. године. Ставом другим изреке пресуде, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да суд обавезе тужене АА из ... и ББ из ..., као правне следбенике сада пок. ВВ, бившег из ..., да тужиоцу на име неоснованог обогаћења, исплате износ од 5.042.859,40 динара, са законском затезном каматом почев од 24.04.2023. године, до исплате. Ставом трећим изреке пресуде обавезан је тужилац да туженима на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 1.257.199,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужилац, побијајући је у ставовима другом и трећем изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка

и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 72/11 са свим каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

У проведеном поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, као ни битну повреду из тачке 12 тог члана, на коју се неосновано жалбом тужиоца указује, имајући у виду да је првостепени суд за своју одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама, тако да се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужених, сада пок. ВВ, био је власник стана број 5, у згради, кућни број ..., у улици ... (сада ... у ...). Решењем Скупштине општине Звездара – Одељења за имовинско правне послове и испитивања порекла имовине број 465-33 од 25.11.2080. године, експрописана је у потпуности уз накнаду и пренета у друштвену својину у корист Општине Звездара, а за потребе Завода за изградњу града Београда, кућа кућни број ... у улици ... и улици ..., земљишно књижно власништво између осталих и ВВ, на два једнособна стана на другом спрату број 4 и 5. На стану број 5 је у време доношења наведеног решења било установљено станарско право у корист ГГ, а по основу уговора о коришћењу стана бр. 1/1391, закљученог између Јавног предузећа за стамбене услуге и ГГ. Решењем о експропријацији констатовано је да се експропријација предметне зграде врши ради уређивања и припреме земљишта за изградњу новог стамбеног насеља у блоку ... и ..., према урбанистичко техничким условима од јула 1965. године, те да ће по правноснажности овог решења нови корисник затражити увођење у посед, а накнада за експрописану непокретност одредиће се у посебном поступку, према важећим законским прописима. У наредном периоду од 3 године, од дана правноснажности одлуке о експропријацији, нису извршени никакви радови на рушењу зграде, нити на изградњи објеката ради чије изградње је извршена експропријација, а тужилац, као корисник експропријације је тек 1994. године предузео радње ради пресељења лица која су користила станове, односно носилаца станарског права. Тако је дана 08.08.1994. године, закључен уговор број П -5/23-94-07 између Градског друштвеног фонда за грађевинско земљиште и путеве (правног претходника тужиоца) и ГГ, којим је констатовано да ГГ престаје станарско право на стану који је користио у складу са уговором о коришћењу број 1 /907 од 16.12.1991. године и да је исти сагласан да се из истог стана исели са свим лицима и стварима и да се усели у стан који му је доделио Фонд, а који се налази у улици ..., у ..., стан број 14 на трећем спрату. Након иселења корисника стана, зграда и даље није срушена, већ је Завод за изградњу Београда (правни претходник тужиоца) дозволио Предузећу за консалтинг и реализацију инвестиционих програма “Кони консалтинг” да се усели у предметну зграду и са њим дана 25.04.1995. године закључио уговор о чувању објекта, по ком уговору је објекат предат наведеном правном лицу дана 17.05.1995. године. Ово предузеће је извршило адаптацију и реконструкцију простора који им је предат ради чувања, тако што су уклоњени преградни зидови и извршено је спајање станова број 4 и 5 на другом спрату, а што је све описано у налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке. Даље је

утврђено да је Управа за имовинско правне послове у саставу Одељења за стамбене и грађевинске послове Општине Звездара, поступајући по примедбама Министарства финансија Републике Србије, донела решење IV број 465-36/92, дана 11.03.1996. године, правноснажно 14.05.1997. године, којим је усвојен захтев ДД, ЂЂ, ЕЕ, ВВ и ЖЖ из ..., за поништај правноснажног решења број 465 -33 од 25.11.1980. године, којим је за потребе Завода за изгардњу Града Београда експрописана кућа к.бр. ..., у улици угао ... и ..., постојећа на кат.парцели број ...ЗКУЛ... КО ... Након доношења и правноснажности овог решења, земљишно-књижни власници предметне зграде ЖЖ, ДД, ЂЂ, ВВ и ЕЕ су са Предузећем за консалтинг и инжињеринг услуге "Кони Консалтинг" закључили уговор бр. 364 од 10.07.1998. године, којим су дали у закуп део простора стамбене зграде у улици ... и то подрумску просторију за архиву, простор у приземљу, секретаријат, простор на другом спрату и просторију на мансарди, док су просторије на првом спрату, подрумске просторије, поткровље, гаражу и двориште задржали за своје потребе. Овај уговор је закључен за период од 01.07.1998. године до 31.12.1999. године за закупнину од 6.000,00 динара месечно.

Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Драгана Папића, од 02.04.2009. године, допунских изјашњења вештака од 26.10.2009. године, 01.10.2010. године, 05.10.2011. године, 17.03.2015.године, 12.11.2015. године и 02.06.2016. године, као и из исказа вештака датог на рочишту од 13.09.2016. године, утврђено је да је предметни стамбени простор у периоду од доношења решења о експропријацији, до дана вештачења, више пута адаптирани и реконструисан. Стамбена зграда у којој се налази стан број 5, саграђена је 1938. године, а у време доношења решења о експропријацији, постојала су два једнособна стана број 4 и 5 на другом спрату у предметном објекту, с тим што се стан број 5 састојао из 5 просторија и био је у добром стању, док на дан вештачења изгледа врло слично техничком опису из периода експропријације, користи се као пословни простор, с тим што су уклоњени сви преградни зидови, тако да не постоји ни предпростор, ни купатило, ни кухиња, већ је то сада једна просторија, из које се улази у другу просторију, а меродавна је и једина правно исправно укњижена површина стана од 43 м². Вештак је у допунском изјашњењу и исказу на рочишту остао у потпуности при основном налазу и мишљењу везано за површину спорног стана, као и за тржишну вредност ове непокретности. Навео је да је површину стана утврдио премером на дан давања основног налаза и мишљења, током 2008. године, површина је нешто већа од 46 м², до чега је дошло тако што је стан претворен у пословни простор, срушени су неки преградни зидови, па је у допунском налазу из 2006. године исказана укупна разлика између вредности усељивог и неусељивог стана број 5 на другом спрату у описаној згради, која износи 50 % укупне вредности стана, а што даје разлику од 1.534.773,20 динара. У датом налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке Драгана Папића од 16.03.2021. године, који је дат према последњем важећем саопштењу Републичког завода за статистику од 15.03.2021. године, вештак је дао мишљење да је амортизација за предметни стамбени простор износила 60 %, да укупна корисна површина износи 43 м², те да разлика вредности између усељивог и неусељивог стана број 5 износи 1.497.457,80 динара на дан 15.03.2021. године. Изјашњавајући се на примедбе тужиоца, вештак је навео да је узео у обзир годину изградње објекта, многобројне касније адаптације и реконструкције тог простора, те да је амортизација за предметни стамбени простор на дан правноснажности решења о поништају експропријације, 14.05.1997. године, износила 60%, а иста је од битног утицаја како на грађевинску, тако и на тржишну

вредност предметног стана. Из налаза и мишљења судског вештака за економско-финансијску област Љиљане Милановић од 03.05.2023. године, утврђено је да процењена тржишна вредност усељивог стана број 5, на другом спрату зграде у улици ..., површине 43 м², обрачуната у складу са важећим прописима, компаративном методом, износи укупно 86.000 еура, а што умањено за 50% од вредности усељивог стана износи 43.000 евра, што обрачунато на дан вештачења по средњем курсу НБС износи 5.042.859,43 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је, применом одредбе члана 210 Закона о облигационим односима, оценио да захтев тужиоца није основан. По становишту првостепеног суда, тужени се није неосновано обогатио на рачун тужиоца, имајући у виду да је експропријација извршена 1980. године, да у законском року од 3 године објекат није приведен намени, а тужилац је 14 година након експропријације, тек 1994. године, раселио носиоце станарског права из експроприсаног стана бр. 5 на предметној локацији. Током 1996. године, донето је решење о деекспропријацији, које је постало правноснажно 1997. године, док стан бр. 5, према налазу вештака грађевинске струке, нема ни купатило ни кухињу, нити се користи као стамбени простор, већ је претворен у пословни простор и спојен заједно са станом бр. 4, што је извршено од стране фирме “Кони Консалтинг”, која је користила предметну кућу на основу споразума који је закључила са тужиоцем 1995. године. Имајући у виду све наведене околности, суд сматра да у конкретном случају нема места примени одредбе члана 210 ЗОО, односно да се правни претходник тужених, ни тужени нису обогатили на рачун тужиоца. Првостепени суд је притом имао у виду да је обавеза тужиоца била да након доношења решења о експропријацији и по расељавању купаца исплати новчано обештећење ранијим власницима, до чега није дошло, већ је зграда издата фирми “Кони Консалтинг”, која је стамбени простор рушењем унутрашњих зидова претворила у пословни простор и прилагодила својим потребама. Правни претходник тужених, сада пок. ВВ, је у поступку експропријације објекта изјавио је да је сагласан са захтевом за експропријацију, под условом да му се одреди правична накнада и додели одговарајући стан, до чега, међутим, није дошло. Првостепени суд је приликом одлучивања имао у виду и истакнути приговор застарелости, али је исти оценио као неоснован, с обзиром на то да је решење о деекспропријацији донето дана 11.03.1996. године, док је тужба у овој парници поднета дана 09.06.2006. године, те није протекао законом прописани рок из одредбе члана 371 ЗОО до дана подношења тужбе. Одлуку о трошковима парничног поступка, суд је донео применом одредби чланова 149, 150 и 153 ЗПП, а у складу са важећом Адвокатском и Таксеном тарифом.

Полазећи од овако правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, које се ни жалбеним наводима тужиоца не доводи у сумњу, правилно је поступио првостепени суд када је оценио да је захтев тужиоца неоснован, с обзиром на то да нису испуњени услови прописани одредбом члана 210 Закона о облигационим односима за враћање стеченог без основа.

Наиме, одредбом члана 210 Закона о облигационим односима, прописано је да када је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или закону, стицалац је дужан да га врати, а када то није могуће – да накнади вредност постигнутих користи.

Обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и када се нешто прими, с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао. Одредбом члана 211 истог закона, прописано је да ко изврши исплату знајући да није дужан платити, нема право да захтева враћање, изузев ако је задржао право да тражи враћање или ако је платио да би избегао принуду.

Полазећи од цитираних законских одредби, као и утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак првостепеног суда да није било стицања без основа на страни правног претходника тужених, с обзиром на то да сада пок. ВВ није исплаћена никаква накнада на име експроприсане непокретности, нити је њему лично обезбеђен други стан. Наиме, иако деекспропријација има за последицу враћање у пређашње стање, односно повраћај онога што је свако од учесника овог посла примио супротној страни, тужени и њихов правни претходник нису од тужиоца примили никакав новчани износ или другу корист да би имали обавезу да исту врате. Сама чињеница да је тужилац извршио расељавање носиоца станарског права на стану који је био у власништву правног претходника тужених, а који им је враћен након деекспропријације, не води нужно закључку да су тужени дужни надокнадити разлику између тржишне вредности усељивог и неусељивог стана, с обзиром на то да је тужилац расељавање извршио по сопственој вољи и то у време када су већ били испуњени законом прописани услови за деекспроприсање непокретности.

Наиме, тужилац свој тужбени захтев заснива на чињеници да је имовина правног претходника тужених увећана по правном основу који је накнадно отпао и то расељавањем извршеним од стране тужиоца, те да су се тужени неосновано обогатили у разлици између тржишне вредности усељивог и неусељивог стана. Међутим, тужилац је расељавање дотадашњег носиоца станарског права на стану бр. 5 извршио 1994. године, односно 14 година након што је решењем Скупштине општине Звездара непокретност правног претходника тужених експроприсана у корист правног претходника тужиоца. Законом о експропријацији, који је важио у време када је експропријација извршена, био је прописан императивни рок од 3 године у коме је непокретност која је експроприсана требала да буде приведена намени. Тужилац, међутим, ни у том року, а ни након тога, није предузео никакве радње на привођењу непокретности намени, већ је, напротив, тек након 14 година извршио расељавање носилаца станарског права на експроприсаним становима, да би затим те станове издао у закуп правном лицу, фирми “Кони Консалтинг”, који су предметном простору променили намену и исти користили за своје потребе. Овакво поступање тужиоца упућује на закључак да је тужилац расељавање дотадашњег носиоца станарског права извршио иако је знао и морао знати да су испуњени услови за деекспропријацију, због вишеструког истека рока који је закон предвиђао за привођење експроприсане непокретности намени. Сходно томе, а по становишту овог суда, тужилац није поступао у складу са Законом, нити је био дужан да 14 година након експропријације обезбеди други одговарајући стан носиоцу станарског права, већ је расељавање извршио по својој вољи, знајући да више нема ту обавезу, те ни тужене, ни њихов правни претходник нису дужни тужиоцу вратити вредност евентуално постигнутих користи.

Следом изнетог, неосновани су жалбени наводи тужиоца којима се оспорава правилност одлучивања првостепеног суда указивањем да је расељавањем носиоца

станарског права из предметног стана увећана тржишна вредност истог, на тај начин што је стан из статуса “неусељивога” добио статус “усељивога”, чиме је увећана имовина тужених. Међутим, при неспорној чињеници да тужене и њихов правни претходник нису од тужиоца примили никакав новчани износ или непокретност, овакво поступање тужиоца, који је расељавање носиоца станарског права извршио у време када су били испуњени услови за деекспропријацију објекта, до које је после две године и дошло, не може се сматрати савесним, нити може довести до обавезивања тужених на исплату траженог новчаног износа. Ово нарочито имајући у виду да тужилац, ни након иселења носиоца станарског права, непокретност није привео намени за коју је експроприсана, већ је исту издао у закуп фирми “Кони Консалтинг”, која је извршила радове на претварању стамбеног простора у пословни простор спајањем станова. Све наведене радње су притом вршене много након истека рока у коме је тужилац, као корисник експропријације, био дужан да приведе намени експроприсану непокретност, који је могао и морао знати да није ни дужан, ни овлашћен да врши такве радње, с обзиром на то да су испуњени услови за деекспропријацију објекта, до које је и дошло.

Приликом одлучивања, овај суд је ценио и остале жалбене наводе тужиоца, али налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке, па их посебно не образлаже.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета правилном применом одредби чланова 149, 150, 153 и 163 ЗПП. Приликом одлучивања о трошковима поступка, првостепени суд је туженима досудио нужне и неопходне трошкове, сходно вредности спора, а применом важеће АТ, и за своју одлуку је дао довољне и јасне разлоге, које прихвата и овај суд, као другостепени.

Полазећи од наведеног, Апелациони суд у Београду је, применом одредби чланова 390 и 401 тачка 2 ЗПП, донео одлуку као у изреци ове пресуде.

**Председник већа-судија
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић