



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1561/2017**  
**06.12.2017. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., против туженог ЈП "Пословни простор Општине Стари Град", са седиштем у Београду, кога заступа Правобранилац Градске општине Стари Град са седиштем у Београду, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3413/16 од 23.09.2016. године, у седници одржаној 06.12.2017. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3413/16 од 23.09.2016. године.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 4840/15 од 28.09.2015. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му на име стицања без основа исплати износ од 6.719.746,32 динара, са законском затезном каматом почев од месеца марта 2014. године до исплате. Тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 867.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3413/16 од 23.09.2016. године, одбијене су као неосноване жалбе тужилаца и потврђено решење Вишег суда у Београду П 29/15 од 05.03.2015. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 4840/15 од 28.09.2015. године.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију побијајући је у делу одлуке којом је потврђена првостепена пресуда због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 399. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 125/04, 111/09), који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11, 55/14) и утврдио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, ББ, правни претходник тужиоца, је дана 04.03.1981. године у својству закупца са РО за развој и одржавање и закуп пословних простора "Пословни простор Београд", као закуподавцем, закључила уговор о закупу на неодређено време пословних просторија у ... у Ул. ... бр. ..., укупне површине 45 м<sup>2</sup> (која се састоји од једне пословне просторије са водом и WC-ом) ради обављања угоститељске делатности с тим да је уговорено да купац нема право да врши било какве преправке или адаптације просторије без писмене сагласности закуподавца, нити право на накнаду учињених издатака и накнаде за евентуално повећану вредност пословних просторија. Комисија за комунално-стамбене послове МЗ "... ГО Стари Град је 30.07.1982. године сачинила записник којим је утврђено да су у предметном пословном простору који држи ББ, као самостални угоститељ извршени неопходни радови у виду потпуне оправке и постављање санитарних уређаја. Тужилац, који је Решењем Комисије Скупштине заједничког фонда пословног простора Општине града од 08.06.1992. године одређен за непосредног корисника пословне просторије, је дана 24.10.1993. године као купац са "Пословним простором Општине Стари Град" као закуподавцем закључио уговор о закупу пословног простора у Ул. ... бр. ... у приземљу, укупне површине 46 м<sup>2</sup>, с тим да су уговорне стране дана 01.04.1993. године за исти пословни простор закључиле нови уговор о закупу којим је изричито уговорено да је купац дужан да се обрати закуподавцу код вршења послова на адаптацији пословне просторије те да за те послове од закуподавца добије сагласност што би било регулисано посебним уговором и под посебним условима. Тужилац је дописом од 13.07.1994. године тражио од "Пословног простора Општине Стари Град" да му се изда сагласност за генерално реновирање пословног простора у коме обавља угоститељску делатност које би било у постојећим габаритима, без нарушавања постојећих димензија. Директор закуподавца је дописом од 14.09.1994. године обавестио тужиоца да се радови предвиђени предмером и предрачуном које је тужилац доставио уз захтев за одобрење адаптације, сматрају радовима текућег одржавања и не подлежу издавању посебног одобрења, те да су сагласни са извођењем поменутих радова, с тим да купац сам сноси трошкове адаптације пословног простора, без права накнаде. Решењем Одељења за комунално-грађевинске послове Општине Стари Град од 23.06.1995. године привремено је одобрено Општини Стари Град, за потребе предузећа "Пословни простор Општине Стари Град", да изведе радове на реконструкцији постојећег приземног зиданог објекта у Ул. ... бр. ..., а решењем истог органа од 03.04.1996. године одобрено је коришћење изведених радова с тим да је решењем тог органа од 28.11.1996. године измењено претходно решење утолико што су брисане речи "привремено". Решењем Одељења за комунално-грађевинске послове Општине Стари Град од 13.08.1998. године тужиоцу је одобрено извођење радова на претварању таванског простора у засебном приземном уличном објекту лево од улаза у двориште у Ул. ... ..., једнобан, комфоран стан, површине 44 м<sup>2</sup>, а решењем које је донето 27.10.1998. године одобрена му је употреба изведених радова на једнобанском комфорном стану. Управни одбор туженог је 14.06.2005. године утврдио да се тужиоцу као закупцу признају уложена средства у адаптацији и реконструкцији пословног простора у износу од 1.338.989,00 динара, сагласно налазу Градског завода за вештачење који

је тужилац поднео уз захтев за признавање улагања и истовремено је утврђено да, с обзиром на висину неплаћене закупнине у износу од 1.357.963,00 динара, је преостао дуг на износ закупнине у износу од 18.974,00 динара. Тужилац је на ово решење уложио приговор и приложио нови налаз вештачења Градског завода за вештачење из кога произлази да грађевинска вредност радова након реконструкције објекта износи 3.722.000,25 динара, који приговор је као неоснован одбијен, јер се новоприложени налаз односи на исте грађевинске радове и исту површину уз обрачун изведених грађевинских радова. Управни одбор туженог је 06.06.2006. године донео одлуку да се тужиоцу откаже уговор о закупу пословне просторије од 14.12.1993. године, због неплаћања закупнине, а на ову одлуку Републичка дирекција за имовину Републике Србије је 13.02.2008. године дала сагласност, те се тужилац на основу правноснажне пресуде Трговинског суда у Београду иселио са свим лицима и стварима из наведеног пословног простора, о чијој примопредаји је сачињен записник.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови одлучили када су одбили као неоснован тужбени захтев тужиоца, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у целости прихвата и овај суд.

Разлози ревизије којима се указује на погрешну примену материјалног права нису основани.

Одредбом члана 210. Закона о облигационим односима, ставом 1. 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 у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће да накнади вредност постигнутих користи, а ставом 2. тог члана да обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао.

Полазећи од садржине цитиране законске одредбе и чињенице да је током поступка несумњиво утврђено да је Република Србија власник предметног пословног простора, а да Општина Стари Град има право коришћења и преко својих органа у складу са законом уређује и обезбеђује коришћење градског грађевинског земљишта и пословног простора, то и по оцени Врховног касационог суда, тужени није пасивно легитимисан у овој парници, јер није носилац права својине на непокретности која је била предмет закупа, тако да изведеним радовима није могло доћи до увећања имовине туженог коме је та непокретност била поверена само на управљање.

Осим тога, правилан је закључак судова да тужилац нема право на накнаду онога што је уложио у адаптацију и реконструкцију пословног простора чији је купац био, с обзиром да је од туженог, на свој захтев, добио сагласност за улагање уз изричиту напомену да је тужилац, као купац, дужан да сам сноси трошкове адаптације пословног простора без надокнаде. Тужилац је после овог обавештења приступио извођењу радова и улагању и на тај начин се, по оцени овог суда, сложио са наведеним условом туженог у погледу улагања, због чега тужилац у таквој ситуацији нема право на накнаду онога што је уложио у пословни простор, а околност да му је тужени понудио да пребију потраживања по основу улагања са потраживањима туженог по основу неплаћене закупнине, не

значи да је тужени прихватио да тужиоцу накнади улагање у пословни простор, већ је то био предлог како би се мирним путем решио спор поводом неплаћених закупнина и практично представља вољу туженог да умањи зараду по основу неплаћених закупнина.

Дакле, тужени је поступајући по захтеву тужиоца да му се као закупцу изда сагласност за генерално реновирање пословног простора, у постојећим габаритима и без нарушавања постојећих димензија, дао сагласност за извођење предложених радова јер се ови радови (према предмери и предрачуну које је тужилац доставио уз захтев за адаптацију) сматрају радовима текућег одржавања и не подлежу издавању посебног одобрења, из којих разлога тужилац, који је приступио извођењу радова и улагању новчаних средстава које у конкретном случају потражује, иако је претходно обавештен од туженог да је дужан да сам сноси трошкове адаптације, без права надокнаде, супротно наводима ревизије, нема право на накнаду вредности изведених радова.

Како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу правилност побијане одлуке, то је Врховни касациони суд на основу одредбе члана 405. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци, без детаљног образлагања ревизијске одлуке у смислу става 2. истог члана, с обзиром да се у ревизији понављају жалбени разлози које је другостепени правилно оценио, а образлагањем ревизијске одлуке се не би постигло ново тумачење права.

**Председник већа – судија  
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић