



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 5582/2019  
22.10.2020. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић, Јелице Бојанић Керкез, Весне Поповић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Светлана Голубовић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Мирко Марић, адвокат из ..., ради предаје непокретности и исплате по тужби и исплате по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца-противтуженог АА изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2871/19 од 13.09.2019. године, у седници већа одржаној дана 22.10.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПРИХВАТА СЕ** одлучивање о ревизији тужиоца-противтуженог АА изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2871/19 од 13.09.2019. године као изузетно дозвољеној.

**ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА** ревизија тужиоца, па **СЕ ПРЕИНАЧУЈУ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2871/19 од 13.09.2019. године и пресуда Основног суда у Новом Саду П 2750/2017 од 15.05.2019. године у ставу шестом изреке, у делу одлуке о противтужбеном захтеву ББ против АА за исплату накнаде на име извршених радова на непокретности, тако што се преко износа од 3.700 евра до износа 7.956,08 евра, у динарској противвредности са законском затезном каматом од 15.05.2019. године до исплате, противтужбени захтев као неоснован **ОДБИЈА**.

У преосталом се ревизија тужиоца АА **ОДБИЈА** као неоснована.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 2750/2017 од 15.05.2019. године, ставом првим и другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени-противтужилац ББ из ... да тужиоцу-противтуженом АА из ... исплати износ од 748.809,48 динара са законском затезном каматом на износ од 571.089,92 динара почев од 22.02.2019. године до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу преко досуђене камате до тражене на износ од 748.809,48 динара почев од 22.02.2019. године. Ставом четвртим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев и ставом петим је обавезан тужилац-противтужени АА да туженом-

противтужиоцу ББ на име неоснованог обogaћења исплати износ од 6.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, са припадајућом каматом у висини референтне стопе Европске централне банке почев од 08.05.2011. године до 24.12.2012. године и каматом прописаном Законом о затезној камати почев од 25.12.2012. године до исплате. Ставом шестим изреке, обавезан је тужилац-противтужени АА да туженом-противтужиоцу ББ на име неоснованог обogaћења исплати износ од 7.956,08 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са припадајућом каматом прописаном Законом о затезној камати почев од дана 15.05.2019. године до исплате. Ставом седмим изреке, одбијен је противтужбени захтев преко досуђеног износа од 7.956,08 евра до траженог износа од 8.000 евра са каматом од пресуђења до исплате. Ставом осмим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2871/19 од 13.09.2019. године, делимично је усвојена жалба тужиоца и наведена првостепена пресуда преиначена у ставу петом изреке у делу о камати на досуђени износ од 6.000 евра у динарској противвредности, тако што је одбијен захтев туженог за исплату законске затезне камате на износ од 6.000 евра за период од 08.05.2011. године до 04.07.2017. године, а у преосталом је жалба одбијена и првостепена пресуда потврђена. Одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужилац-противтужени АА је изјавио ревизију против правноснажне одлуке о противтужбеном захтеву којим је обавезан да туженом исплати на име улагања у непокретност износ од 7.956,08 евра у динарској противвредности са каматом. Ревизија је изјављена због погрешне примене материјалног права. При том, ревидент се позива на одлуку истог другостепеног суда у којој је изражен став да несавесни држалац који изгуби посед у односу на власника има право на накнаду нужних трошкова у смислу члана 39. став 4. ЗОО СПО, као што су трошкови које је неопходно предузети ради очувања саме супстанце ствари и спречавања њене пропасти.

Изнетим наводима у ревизији и оспоравање правног става нижестепених судова у овој ствари, указано је у суштини на потребу уједначавања судске праксе, због чега је Врховни касациони суд сматрао да ревизија испуњава услове изузетне дозвољености у смислу члана 404. став 1. ЗПП и одлучио као у ставу првом изреке.

Испитујући првилност побијане другостепене пресуде, у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 87/18), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија делимично основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су договориле и 18.01.2011. године потписале писмени предуговор о купопродаји непокретности. Овим предуговором на ком потписи нису оверени, тужилац АА као продавац и тужени ББ као купац су утврдили да предмет продаје чини непокретност у ... улица ... број ... са кућом, да купопродајна цена износи 18.000 евра, констатовали да је тог дана тужени као купац исплатио тужиоцу као продавцу 3.000 евра, а остало у износу од 15.000 евра се обавезао да исплати до краја 2011. године. Тужени је одмах ступио у посед непокретности и отпочео са радовима реновирања куће у којој је било влаге, кров

прокишњавао, санација објекта била потребна да би објекат био услован за живот. У оквиру договореног рока, тужени је 08.05.2011. године исплатио тужиоцу још 3.000 евра. Странке су 23.05.2014. године сачиниле потврду о договору да преостали дуг за непокретност у износу од 12.000 евра тужени исплати тужиоцу до 01.09.2014. године. Међутим, тужени исплату није извршио.

Тужени је обавезан да тужиоцу преда посед предметне непокретности, делимичном пресудом П 2750/17 од 28.03.2018. године, у том делу потврђеном пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2430/18 од 28.03.2018. године. Овде непобијаним делом правноснажне пресуде тужени је обавезан да тужиоцу исплати накнаду за коришћење непокретности за период од 18.01.2011. године закључно са јануаром 2019. године, са обрачунатом каматом у укупном износу од 748.809,48 динара, а тужилац је обавезан да туженом врати 6.000 евра у динарској противвредности са законском затезном каматом од 04.07.2017. године до исплате.

Везано за тражену накнаду на име трошкова изведених радова на непокретности, другостепени суд је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом. Према утврђеним чињеницама, тужени је извршио улагања у непокретност, замену постојећих улазних врата са рамом новим вратима, реновирање купатила, израду подова са бетонирањем, постављање керамичких плочица у кухињи и ходницима, израду плафона од гипс-картонских плочица, постављање преградног зида у ходнику и шпајзу, стиropора на зид, зазиђивање отвора прозора у приземљу, постављање новог једнокрилног прозора у ходнику и прозора у кухињи, израду унутрашњег дрвеног степеништа, постављање нових собних врата, нових утичница и прекидача, нових инсталација канализације до нове септичке јаме са израдом мале преливне јаме, санацију крова, постављање дихттрака на постојећој столарији, глетовање и кречење зидова, бетонирање стазе око куће и сносио трошкове изношења намештаја из куће. На основу вештачења је утврђено да је за ове радове тужени уложио износ од укупно 7.956,08 евра, а да је извођењем радова вредност куће увећана за 3.700 евра. Оцењено је да су у питању радови инвестиционог одржавања, извршени у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

Другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда да су извршени радови инвестиционог карактера, да су грађевинско-занатски радови предузети у циљу побољшања услова коришћења објекта, те да су у том смислу нужни и корисни радови који су довели до повећања вредности непокретности, па да је из тог разлога основан захтев за исплату вредности радова у износу динарске противвредности 7.956,08 евра, за који износ је захтев усвојен применом члана 39. став 4. Закона о основама својинскоправних односа. Другостепени суд је сматрао да следом утврђења обима и карактера изведених радова у току периода у ком је тужени имао непокретност у државини, којим радовима се тужилац није изричито противио, а који су довели до повећања вредности непокретности, тужени има право на накнаду уложених средстава, у смислу члана 39. став 4. ЗОСПО.

Основано се ревизијом оспорава правилност примене материјалног права код одлучивања о висини обавезе, наложене побијаним делом правноснажне пресуде.

По налажењу Врховног касационог суда, околност да су изведени радови инвестиционог карактера довели до повећања вредности непокретности, представља основ за обавезивање тужиоца на исплату износа увећане вредности непокретности у

износу од 3.700 евра, али не и преко тог износа, за разлику до 7.956,08 евра, на који износ је вештак проценио вредност укупних туженикових улагања.

Државина туженог нема карактеристику савесности у ком случају би за остваривање накнаде трошкова меродавна била правила из члана 38. став 3. и 4. наведеног закона. Право несавесног држаоца је ограничено на накнаду нужних трошкова које би имао и власник да се ствар код њега налазила, а корисник само ако су корисне лично за власника, како прописују одредбе члана 39. став 4. и 5. овог закона.

Имајући у виду утврђене околности случаја, с једне стране евидентно озбиљне намере тужиоца да непокретност прода с обзиром да му кућа за становање није потребна, а с друге стране, испољену потребу туженог да у посед ступи ради становања, садржину и опис изведених радова од стране туженог као корисника непокретности који је побољшао услове свог становања у дужем периоду, а уједно изведеним радовима увећао вредност непокретности, за тужиоца лично као власника опредељеног за продају непокретности, настала је корист од изведених радова у износу од 3.700 евра, колико износи увећање вредности непокретности. У складу са одредбама члана 39. став 4. и став 5. Закона о основама својинскоправних односа обавезу тужиоца према туженом ваљало је по овом основу одредити у износу од 3.700 евра, а преко тог износа одбити тужбени захтев као неоснован.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. и члана 416. став 1. ЗПП.

Тужиоцу не припада накнада трошкова за састав ревизије с`обзиром да је ревизија већим делом одбијена као неоснована. О трошковима ревизијског поступка одлучено је као у изреци, на основу члана 165. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић