



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 457/2021**  
**17.06.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран Ђушић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник ВВ из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Лесковцу, ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац и Града Лесковца, кога заступа Градско правобранилаштво у Лесковцу, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца АА из ... изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3625/2018 од 12.02.2019. године, у седници већа одржаној дана 17.06.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца АА из ... изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3625/2018 од 12.02.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3625/2018 од 12.02.2019. године одбијене су, као неосноване, жалбе тужилаца и потврђена пресуда Основног суда у Лесковцу П 1322/16 од 26.03.2018. године, којом је одбијен, као неоснован, тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцима, на име стицања без основа објеката пословних услуга у улици ... у ..., који се налазе на кат. парц. ... по лн ... КО ..., солидарно исплате новчани износ од 6.373.730,00 динара, са законском затезном каматом од 01.10.2004. године до исплате и обавезани тужиоци да туженој Републици Србији солидарно на име трошкова поступка исплате износ од 496.500,00 динара, а туженом Граду Лесковцу износ од 109.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац АА из ... је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној, применом члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС, број 72/11), који се у конкретном случају не може применити у смислу члана 506. став 1. истог закона, али који је по садржини и дејству истоветан одредби члана 395. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС, број 125/04 и 111/09, у даљем тексту: ЗПП).

Решењем Гж 3625/2018 од 26.01.2018. године, Апелациони суд у Нишу је одлучио да се не предлаже Врховном касационом суду одлучивање о ревизији тужиоца као о изузетно дозвољеној, у смислу одредбе члана 395. ЗПП.

По оцени Врховног касационог суда ревизија тужиоца АА је дозвољена у смислу члана 394. став 2. ЗПП, у вези члана 23. став 3. Закон о изменама и допунама Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 55/14) али у смислу члана 399. ЗПП није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, дана 23.06.1992. године закључен је Уговор о закупу између туженог ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац као закуподавца и тужиоца АА као закупца. Предмет уговора је била пословна просторија у улици ... .. у ..., укупне површине 81м<sup>2</sup> а купац је добио ½ идеалних делова од две просторије, почев од 01.07.1992. године, са уговореном закупнином од тадашњих 78.368 динара, почев од 01.08.1992. године и накнадом за грађевинско земљиште у корист Фонда за грађевинско земљиште Општине Лесковац. Идентичан уговор је закључио и тужилац ББ 17.11.1994. године за преосталу ½ идеалног дела објекта односно 40,50 м<sup>2</sup>. У тачки 13. уговора је констатовано да је купац сагласан да изврши адаптацију пословне просторије својим средствима, без права на смањење закупнине или стицање сусвојине на пословној просторији, а да по престанку закупа нема право да тражи накнаду за евентуално повећану вредност пословне просторије до које је дошло услед инвестиције закупца.

По уласку у посед локала тужилац АА је стекао сазнање у каквом се стању налази локал и да је потребна његова тотална реконструкција те се дописом од 14.07.1992. године обратио Управном одбору ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац са предлогом да ЈП „Дом“ изврши реконструкцију, прикључи објекат на електро, водоводну и канализациону мрежу или да тужилац то учини по одобрењу УО сопственим средствима, а да му се то призна кроз закупнину за будућих 15 година. У одговору ЈП „Дом“ је наведено да се дозвољава адаптација или изградња у складу са урбанистичким условима, у складу са тачком 13. уговора, без права на повраћај уложених средстава или стицања сусвојине по основу уложених средстава.

Тужилац ББ ступио је у ортакчи однос са тужиоцем АА на по ½ локала и објекат су завршили 1994. године.

Тужени ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац и тужилац АА су 16.03.2000. године закључили Уговор о уступању на коришћење сувласничког удела који је оверен пред Општинским судом у Лесковцу 07.12.2000. године, којим је ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац тужиоцу АА признао право сукоришћења кп. бр. ... КО ..., на 1/3 пословног простора у површини од 34 м<sup>2</sup>. Одлуком туженог ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац усвојен је и захтев за разграничење и признавање права коришћења тужиоцу АА по основу уложених средстава у реконструкцију и изградњу новог простора. Оба тужиоца платила су накнаду за уређење грађевинског земљишта Дирекцији за урбанизам и изградњу, али дозволу за легализацију објекта никад нису

добили. Уговорачи АА и ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац констатовали су и међусобни договор о земљишту зградама фактички поделили објекат, тако да 1/3 држи тужени ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац, 1/3 тужилац АА и 1/3 тужилац ББ, који је касније локале вратио и предао ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац.

Правноснажном пресудом Општинског суда у Лесковцу П број 2323/01 од 07.06.2002. године, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев овде тужилаца за утврђење права својине на предметном пословном простору, јер су уговори закључени супротно одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије и као такви су апсолутно ништави, а поред тога не може се стећи право својине на закупљеном простору у држаној својини адаптацијом, реконструкцијом или изградњом.

На овако утврђено чињенично стање, правилно су нижестепени судови применом материјалног права из Закона о облигационим односима оценили да тужбени захтев за исплату новчаног износа који су тужиоци уложили у изградњу пословног објекта није основан, и то у односу на тужену Републику Србију због недостатка пасивне легитимације, у односу на тужени Град Лесковац због основаности приговора застарелости потраживања, а у односу на ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац због непостојања услова за враћање датог у смислу чл. 210. и 211. ЗОО.

Неосновано се наводима ревизије тужиоца АА оспорава правилна примена материјалног права.

Према члану 210. ЗОО кад 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. Обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад 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.

Тужилац АА је 23.06.1992. године са туженим ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац закључио уговор о закупу спорних пословних просторија. Иако је такав уговор ништав, јер је закључен са ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац као закуподавцем, без сагласности Републичке дирекције за имовину, нису се стекли услови за обавезу туженог на враћање накнаде вредности уложених новчаних средстава у непокретности, која се тужбом тражи, јер је уговором о закупу констатовано да тужилац за случај да изврши адаптацију пословне просторије својим средствима, нема право на смањење закупнине, стицање сусвојине на пословној просторији по том основу, као и да по престанку закупа нема право да тражи накнаду за евентуално повећану вредност пословне просторије до које је дошло услед инвестиције закупца. С тога, иако је тужиоцу Управни одбор туженог ЈП за стамбене услуге „Дом“ Лесковац дозволио да сопственим средствима изврши адаптацију или изградњу пословног простора, што је тужилац са ББ учинио, тужиоцу не припада право на враћање уложених средстава у објекат, јер је знао да је уговором о закупу и дозволом за адаптацију и изградњу објекта ускраћен у праву на стицање сусвојине као и на повраћај уложених новчаних средстава.

Осталим наводима ревизије тужилац понавља наводе истакнуте у жалби. Другостепени суд је оценио све жалбене наводе тужиоца који су били од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби и за своју одлуку је дао јасне и образложене разлоге. Њима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.

Из наведених разлога, применом члана 405. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић