



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 7936/2021
22.09.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Душан Марковић, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Тодор Бајчетић, адвокат из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1459/18 од 21.03.2019. године, у седници већа одржаној 22.09.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1459/18 од 21.03.2019. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1459/18 од 21.03.2019. године, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 11558/14 од 22.05.2017. године, у ставовима првом и трећем изреке, којима је делимично усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцима, на име накнаде због употребе туђе ствари у своју корист, стана број .. у улици ... бр. ..., у Београду, површине 84,27 м², за период од 08.02.2003. године до 30.10.2011. године, исплати износ од 4.797.879,60 динара са законском затезном каматом од 16.01.2017. године до исплате, као и да им накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.038.250,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....18/2020, у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није 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, а на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се ревизија може изјавити се наводима ревизије одређено не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су, као земљишно-књижни власници куће бр. .. у улици ... у Београду, која се налази на кат.парц. ..., уписане у ЗКУЛ бр. ... КО Београд 2 и носиоци права по правноснажном решењу о дозволи за извођење радова од 22.10.2002. године, са туженим као суинвеститором, закључили Уговор о суинвеститорском односу 23.12.2002. године. Чланом 2. уговора уговарачи су се сагласили да је тужени, као суинвеститор, уз сагласност и пристанак тужилаца, као власника, својим средствима адаптирао стан бр. .. на првом спрату зграде бр. .. у улици ... по завршеним грубим грађевинским радовима, у свему према одобрењу за грађење надлежног органа Општине ..., као и да је својим средствима учествовао у завршавању осталих станова на објекту број .. на наведеној адреси. Чланом 3. уговора тужени је као суинвеститор прихватио обавезу да по завршетку вештачења Градског завода за вештачење измени потраживања према суинвеститору ГГ, у свему према налазу вештака, као и обавезе према осталим суинвеститорима, уговарачима АА и ББ, овде тужиоцима. Чланом 5. уговора уговорне стране су се сагласиле да ће по обављеном вештачењу од стране Градског завода за вештачење утврдити вредност пословног простора у сутерену објекта, па да се, уколико не постигну сагласност да тужени задржи тај простор, тужени обавезује да се у року од 30 дана од добијања налаза Градског завода за вештачење исели са свим лицима и стварима из просторије у сутерену зграде бр. .. на наведеној адреси. Уговором је предвиђено да се тужени може на основу овог уговора без посебне изјаве и присуства тужилаца укњижити као власник стана бр. .., на првом спрату зграде, као и да он има право да стан који је предмет уговора отуђи трећем лицу, уз писмену сагласност тужилаца.

Стан бр. .., површине 84, 27 м², који се налази у нивоу сутерена, тужени је почео да користи пред зиму 2001. године, пре закључења наведеног уговора о суинвеститорском односу од 23.12.2002. године, уз сагласност тужилаца, која је дата до окончања грађевинских радова. У други стан бр. .., који му је припао по уговору се уселио крајем 2002. године, а стан .. у сутерену, наставио је да користи најпре као пословни простор за фирму, коју је регистровао на тој адреси, а са коришћењем је наставио и након што је фирма отишла у стечај.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7722/13 од 18.06.2014. године, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Првог основног суда у Београду П 340/10 од 26.06.2013. године, у делу у коме је тужени обавезан да се исели из наведене непокретности.

Тужиоци су препорученом пошиљком од 07.02.2003. године писменим путем обавестили туженог да траже његово исељење из предметног стана. Из налаза и мишљења судског вештака од 20.01.2017. године и исказа вештака датог на рочишту 22.05.2017. године, утврђено је да просечна тржишна цена закупа предметног стана .. на наведеној локацији, на месечном нивоу износи 370 евра, да укупна могућа вредност закупа за период од 01.11.2002. до 30.10.2011. године износи 39.960 евра, што према средњем курсу на дан вештачења 16.01.2017. године и вредности евра од 123,7907 РСД по еврџу износи 4.946.676,00 динара.

На овако утврђено чињенично стање, правилно су нижестепени судови применили материјално право из одредбе члана 219. Закона о облигационим односима

и оценили да је тужбени захтев основан у износу на који је тужени обавезан првостепеном пресудом.

Неосновано се наводима ревизије оспорава правилна примена материјалног права.

Одредбом члана 219. Закона о облигационим односима је прописано да када је неко употребио туђу ствар у своју корист, ималац може захтевати независно од права на накнаду штете, или у одсуству ове, да му овај накнади корист коју је имао од употребе.

Из наведеног произлази да у случају неовлашћеног коришћења туђе ствари у своју корист (без правног основа у споразуму са имаоцем ствари), лице које је употребило туђу ствар у своју корист је дужно да имаоцу накнади користи које је имало од употребе, чија се висина одређује кроз просечну тржишну вредност цене која би се морала платити у периоду неовлашћеног коришћења за закуп сличног простора, јер се у тој висини неоправдано обогатио онај који туђу ствар употребљава у своју корист. Следом наведеног, за остваривање права на накнаду по овом основу неопходно је доказати да је ималац ствари онемогућен да ствар користи, односно да је употребљава и да је усмерио своје активности на остварење припадајућег права и противправно поступање лица које му ово право онемогућава.

У конкретном случају, тужиоци су са туженим, као суинвеститором, закључили Уговор о суинвеститорском односу дана 23.12.2002. године, којим су се, између осталог, сагласили да ће по обављеном вештачењу од стране Градског завода за вештачење утврдити вредност пословног простора у сутерену објекта (предметног стана) те да, уколико не постигну сагласност да тужени задржи тај простор, тужени се обавезује да се у року од 30 дана из тог стана исели са свим лицима и стварима. Како су дакле, тужиоци дали сагласност туженом као физичком лицу и суинвеститору да овај стан користи током извођења грађевинских радова, а након завршетка радова између тужилаца као земљишно-књижних власника и туженог није постигнут договор да тај простор задржи тужени, то је тужени био у обавези да се из стана исели у року одређеном уговором. Како није поступио на наведени начин, већ је стан наставио да користи без правног основа, правноснажном судском пресудом је обавезан на иселење, а у обавези је и да тужиоцима исплати накнаду за коришћење туђе ствари за период од фебруара 2003. године, када су га тужиоци препорученом пошиљком обавестили да траже његово иселење до 30.10.2011. године, до када је постављен тужбени захтев. Износ накнаде на који је тужени обавезан одговара висини закупнине стана на истој локацији, исте структуре, квадратуре и реалног стања, према тржишним условима на дан вештачења, од када тужиоцима припада и право на исплату законске затезне камате, сходно члану 277. Закона о облигационим односима.

Питање пасивне легитимације туженог у спору расправљено је у поступку одлучивања о тужбеном захтеву за иселење туженог из предметне непокретности. Тужиоци су туженом као физичком лицу дали сагласност за бесплатно коришћење предметног стана током извођења радова на објекту, а након завршетка радова између њих није постигнут договор да тај простор задржи тужени, па без обзира на чињеницу да је тужени предметни стан једно време користио за потребе свог Предузећа "ДД", које је било регистровано на тој адреси, тужени је и након што је његово предузеће

отишло у стечај остао у државини предметног стана без правног основа. Стога је тужени као физичко лице правноснажном судског одлуком обавезан да се из стана исели, а у обавези је и да тужиоцима накнади корист коју је имао од употребе.

На другачију одлуку о обавези туженог на исплату тражене накнаде нису од утицаја ни наводи ревизије да је тужени извршио улагања новчаних средстава ради адаптације и реконструкције предметног стана.

Адаптацијом, реконструкцијом и доградњом туђег грађевинског објекта не стиче се право својине, јер се оваквим радовима не ствара нов објекат, већ се врши побољшање услова становања у постојећем објекту. Међутим, ако постоји споразум да један уговорач врши реновирање објекта и да му потом исти припадне у својину и ако је споразум реализован у целости, у том случају савестан градитељ стиче право својине, у смислу члана 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. У конкретном случају није таква ситуација. Парничне странке нису постигле споразум да предметни стан припадне у својину туженом, а из доказа изведених у поступку не произлази ни договор странака да тужени врши реконструкцију стана, по ком основу би стекао право својине на стану или се у конкретном случају, по основу учињених улагања, ослободио обавезе плаћања накнаде за употребу туђе ствари, већ туженом евентуално на располагању стоји облигационо-правни захтев према тужиоцима као сувласницима непокретности.

Осталим наводима ревизије тужени понавља наводе истакнуте у жалби. Другостепени суд је оценио све жалбене наводе туженог 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 414. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**