



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2954/2022
25.01.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Јукић, адвокат из ..., против тужених Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда и Градске општине Чукарица, коју заступа Градско правобранилаштво, Одељење Вождовац, Раковица и Чукарица, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4002/21 од 28.10.2021. године, у седници већа одржаној 25.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4002/21 од 28.10.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1508/20 од 25.03.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцу на име стеченог без основа солидарно исплате 21.196.029,01 динара са законском затезном каматом од 06.09.2010. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом Граду Београду на име трошкова поступка исплати 135.750,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженој ГО Чукарица на име трошкова поступка исплати 135.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4002/21 од 28.10.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и првостепена пресуда потврђена у ставу другом, трећем и четвртном изреке. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене Градске општине Чукарица за трошкове другостепеног поступка.

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

Испитујући правилност побијане одлуке у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 - други закон), Врховни суд је утврдио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Указивање ревидента на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, није било предмет оцене овог суда, будући да се ради о повредама које се не могу сматрати ревизијским разлогом у смислу одредбе члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је 07.06.1993. године са Народним универзитетом „Владимир Дујић“ закључио уговор о закупу дела пословног простора у згради те установе у ... улици број .., површине 42 м² са правом коришћења заједничких просторија и уређаја, инсталација и санитарног чвора, ради коришћења закупљеног простора као изложбено - продајног салона уникатног намештаја. Уговорено је да купац нема право да врши преправке или адаптације пословних просторија без писмене сагласности куподавца и уз обавезу да преправке и адаптације које куподавац дозволи, купац уради о свом трошку без права на накнаду учињених издатака и без права на накнаду за евентуално повећану вредност пословне просторије. Према члану 6. уговора, трошкови текућег одржавања, побољшања или прилагођавања простора падају на терет купца. Уговор је закључен на неодређено време, а тужилац је променио делатност и основао угоститељску радњу, а одлуком Културно-образовног центра „Чукарица“ од 31.08.2006. године купцу је одобрено тражено функционално преуређење пословног простора у згради у ... улици број .. ради формирања целине за обављање угоститељске делатности без права на накнаду учињених издатака или накнада за евентуално повећану вредност пословног простора.

Тужилац је 29.12.2006. године са истом установом закључио два уговора о закупу, уговор број .. који се односи на површину од 42 м², коју је до тада држао по уговору о закупу од 07.06.1993. године и уговор број .., чији је предмет закупа део пословног простора од 192,67 м². Закуп је уговорен на одређено време од закључења уговора до 29.12.2016. године, а чланом 3. оба уговора је предвиђено да купац нема право на преправке или адаптације без писмене сагласности куподавца, а ни право на накнаду за евентуално повећану вредност пословних просторија до које би дошло услед улагања купца. Чланом 6. је уговорено да се за све преправке и адаптације које купац уради уз сагласност куподавца, саграђене галерије која се по потреби може уклонити, куподавац неће накнадно обрачунавати и наплаћивати закупнину до истека уговора, а према члану 8. трошкове текућег одржавања и поправки сноси купац.

Одлуком Општине Чукарица од 31.01.2007. године право управљања пословним простором у згради Културно-образовног центра „Чукарица“ у ... број .. је поверено ЈП „Пословни простор Општине Чукарица“ са којим је тужилац 19.02.2007. године закључио уговоре о закупу пословног простора број .. и .. на одређено време од 01.02.2007. године до 29.12.2016. године и оба уговора се односе на пословни простор за обављање угоститељске делатности кафеа „Buena Vista“. Купац се одредбама члана 2. став 2. и члана 3. обавезао да одржава пословни простор у истом стању, да без писмене сагласности куподавца не врши никакве измене, преправке или адаптације,

да сам сноси трошкове поправке и адаптације које изврши по одобрењу закуподавца без права на накнаду трошкова. Чланом 4. став 2. предвиђено је да трошкови инвестиционог одржавања падају на терет закуподаца.

Тужилац је писмом од 15.06.2007. године тражио да му тужени призна улагање у реконструкцију и реновирање пословног простора и ГО Чукарица му је одлуком од 26.09.2007. године на име инвестиционог улагања признала 864.000,00 динара и ослободила га плаћања закупнине за тај износ, а одлуком од 18.08.2008. године, 80.200,00 динара. Актом закуподавца од 06.11.2009. године тужиоцу је издата сагласност за адаптацију и привођење намени. Уговори о закупу су истекли, а тужилац је 31.08.2011. године одјавио угоститељску радњу, а купац и закуподавац су пред Привредним судом у Београду водили више парница о наплати закупнине по уговорима од 19.02.2007. године којима је купац тражио да се његово потраживање према закуподавцу по основу инвестиционих улагања у предмет закупа стави у пребој са потраживањем по основу закупнине и сви приговори су одбијени са образложењем да потраживање купца не постоји. Спорна непокретност је била уписана као државна својина са правом коришћења Општине Чукарица, а од 26.05.2017. године као власник зграде уписан је Град Београд, а ГО Чукарица је оснивач Јавног предузећа са којим је тужилац закључио уговор о закупу од 19.02.2007. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев налазећи да се имовина тужених није увећала без правног основа на терет тужиоцеве имовине и применом члана 210. Закона о облигационим односима одлучили као у изреци.

Одредбама 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 у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће – да накнади вредност постигнуте користи (став 1.). Обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и када се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или који је касније отпао (став 2.).

Неосновано се ревизијским наводима указује да је побијана пресуда заснована на погрешној примени материјалног права.

Становиште Врховног суда је да у конкретном случају није дошло до неоснованог обогаћења на страни тужених како то тужилац истиче у ревизији. Наиме, да би били испуњени услови за примену наведене одредбе ЗОО потребно је да је део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а да тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону. Код утврђеног да се у конкретном случају ради о дугорочном уговору о закупу без права на накнаду за извршена улагања, а да су трошкови инвестиционог одржавања који су падали на терет закуподавца тужиоцу признати и измирени кроз отпуст закупнине за 2007. и 2008. годину, то и по оцени ревизијског суда нису испуњени услови за примену наведене одредбе члана 210. Закона о облигационим односима. Правилан је и закључак другостепеног суда да улагања тужиоца нису прешла у имовину тужене ГО Чукарица, јер није власник објекта, већ сходно члану 18. став 2. Закона о јавној својини, има право коришћења на стварима у својини града у чијем је саставу, те имајући у виду уговорено да купац одређене преправке изводи уз сагласност закуподавца и о свом трошку без права на накнаду, док су трошкови инвестиционог одржавања који су

падали на његов терет признати кроз отпуст закупнине. Осим тога, тужилац у поступку није доказао да је имао улагања на име трошкова инвестиционог улагања у износу већем од намиреног, како је то правилно закључио и другостепени суд.

Тужилац у ревизији понавља жалбене наводе о којима се другостепени суд образложено изјаснио. Ревизијским наводима тужилац у основи побија правилност оцене изведених доказа, што је према његовом мишљењу утицало на правилност утврђеног чињеничног стања и указује да је доказао тврдње у вези одлучних чињеница за примену одредбе члана 210. Закона о облигационим односима. Међутим, ревизија се не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања сходно одредби члана 407.став 2. ЗПП.

Из изнетих разлога, Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци ове пресуде.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић,с.р.**

**За тачност отправка
заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**