



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20882/2023
25.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Владан Моцовић и Игор Шарац, адвокати у ..., против тужене Дирекције за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3111/20 од 15.07.2020. године, у седници већа одржаној дана 25.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3111/20 од 15.07.2020. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П. 12255/17 од 18.10.2019. године, обавезан је тужени Дирекција за градско грађевинско земљиште и изградњу града Београда да тужиоцу АА, из ..., исплати износ од 37.524,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате са законском затезном каматом почев од 29.01.2007. године до исплате и одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3111/2020 од 15.07.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђено решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П. 12255/17 од 18.10.2019. године. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Првог основног суда у Београду П. 12255/17 од 18.10.2019. године, у ставу првом изреке, тако што је делимично усвојен тужбени захтев тужиоца АА, па је обавезан тужени Дирекција за градско грађевинско земљиште и изградњу Београд да му исплати износ од 8.603,90 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од 18.10.2019. године до исплате, док је тужбени захтев одбијен, као неоснован, преко досуђеног износа па до износа од 37.524,00 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, досуђен првостепеном пресудом, као и захтев за исплату законске затезне камате почев од 29.01.2007. године до 18.10.2019. године.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену ревизију, која је дозвољена у делу којим је првостепена пресуда преиначена и одбијен тужбени захтев тужиоца.

Испитујући побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11... 10/23, у даљем тексту ЗПП) Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Тужилац у ревизији не указује одређено на битне повреде одредаба парничног поступка.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, парничне странке закључиле су 05.11.1997. године уговор о размени станова, по ком уговору се тужени обавезао да пренесе у посед и власништво тужиоцу стан број .. површине 85,38м², у ул. ... број .. (сада ул. ...), а тужилац да пренесе у посед и власништво туженом стан број .. површине 83,17 м² у објекту ... улаз ... у насељу Чланом 4. уговора тужилац се обавезао да износ од 12.376,00 динара на име разлике површине размењених станова исплати у року од 8 дана, а чланом 5. странке су се договориле да се размена станова изврши у року од 15 дана од дана закључења уговора. По добијању дописа од ГП „Рад“ да је технички преглед извршен и да је стан подобан за уселење тужени се обратио тужиоцу са захтевом за предају уговореног стана, на који се тужилац није одазивао. Предузеће ГП „Рад“ је било у судском спору са АА, овде тужиоцем, јер се исти није одазвао позиву да уплати купопродајну цену у складу са коначним обрачуном. По сазнању за ове чињенице тужена Дирекција је тужбом од 25.08.2000. године, поставила захтев за раскид уговора о размени станова од 05.11.1997. године и захтев за иселење тужиоца из стана број .. у ул. ... бр. .. (сада ул. ...), због неиспуњења обавеза од стране тужиоца, о чему је правноснажно одлучено на начин да је утврђено да је раскинут уговор о размени станова и обавезан је тужилац да се исели из стана бр. ..., са свим лицима и стварима. Тужилац је по пријему истог стана у државину, извршио улагање реконструкцијом и адаптацијом стана и то изменом распореда просторија, замене комплетне столарије, прозора, подних облога, уградњом паркета, нове керамике и санитарије, као и нових инсталација. У моменту уласка у предметни стан, исти је био у рунираном стању и захтевао је комплетно реновирање да би у њему могло да се живи. Укупна улагања тужиоца у предметни стан, а према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке Станислава Богдановића од 03.01.2007. године, износе 37.524,00 евра.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да тужиоцу припада накнада за трошкове до износа који представља увећање вредности стана за 422,77 евра по 1 м², будући да је био савестан до доношења другостепене пресуде о раскиду уговора, за које време је извео све нужне и неопходне радове за нормалан живот у стану, па је применом одредби члана 124, 132, 214. и 215. Закона о облигационим односима, обавезао туженог да тужиоцу накнади износ од 37.524,00 евра, са каматом почев од 29.01.2007. године, као дана када је утврђена висина неопходних улагања које је тужилац извршио у стану, по одредби члана 324. и члана 395. ЗОО.

Другостепени суд сматра да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право у делу одлуке којом је туженог обавезао на исплату износа преко 8.603,90 евра до износа од 37.542,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате законске затезне камате почев од 29.01.2007. године. Према одредби члана 215. Закона о облигационим односима тужилац има право на накнаду нужних и корисних трошкова и то за молерско-фарбарски радове у износу од 5.247,30 евра, лимарске радове и изолацију у износу од 1.396 евра, израду нове водоводне и канализационе мреже са прерадом у износу од 600 евра, набавку и монтажу санитарне опреме комплет: WC шоља 2 комада 380 евра, туш кабина 600 евра, лавабо 2 комада 240 евра и бојлер 140 евра, што све укупно износи 8.603.90 евра, док остали изведени радови описани у налазу и мишљењу вештака грађевинске струке од 3.1.2007. године, нису били нужни и неопходни, већ стан после реновирања припада посебној лукс категорији. Те радове је тужилац вршио за своје потребе и исти стан користи већ више од 20 година. Тужени није био у обавези да их изврши, већ да стан преда тужиоцу у уредном техничко-хигијенском стању. Преиначена је и одлука о затезној камати донета применом члана 189. став 2. ЗОО, с обзиром да је висина штете утврђена према ценама у време доношења судске одлуке.

Тужилац ревизијом побија правилност одлуке у одбијајућем делу истицањем да је последица неиспуњења уговора, из одредбе члана 124. ЗОО, његово право на накнаду штете коју је претрпео, у износу корисних трошкова насталих при адаптацији стана. Са друге стране, тужени је враћањем непокретности стекао стан чија вредност је увећана за износ који је утврђен у првостепеном поступку, радовима које је тужилац предузео као савестан стицалац.

Оцењујући наводе ревизије, Врховни суд налази да нису основани.

Према одредби члана 124. ЗОО, у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или раскинути уговор, под условима предвиђеним законом, а у сваком случају има право на накнаду штете, чиме су одређена права туженог у овој парници. Према одредби члана 132. став 1. ЗОО раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете. Увећање вредност стана који је враћен туженом не може се сматрати штетом по тужиоца. Према ставу 2. истог члана, страна која је извршила уговор има право да јој се врати оно што је дала. Не може се сматрати да су улагања у стан била обавеза тужиоца према туженом из закљученог уговора о размени станова.

Према одредби члана 215. ЗОО, на који се позива другостепени суд, стицалац без основа има право на накнаду нужних и корисних трошкова, али ако је био несавестан, накнада за корисне трошкове му припада само до износа који представља увећање вредности у тренутку враћања. Применом те одредбе другостепени суд је закључио да тужиоцу као савесном држаоцу стана до доношења судске одлуке о раскиду уговора о размени припада накнада за трошкове који су били нужни и неопходни за довођење стана у исправно техничко и хигијенско стање. Другостепени суд је закључио да су радови

преко утврђених у вредности од 8.603,90 евра били за потребе тужиоца који стан користи већ више од 20 година.

Спорни однос решава се применом одредбе члана 38. Закона о основама својинскоправних односа, којим је предвиђено да савестан држалац ствари има право на накнаду нужних трошкова за одржавање ствари, а може тражити накнаду корисних трошкова у мери у којој је вредност ствари повећана (став 3. и 4.) Нужне и корисне трошкове из става 3. и 4. тог члана, власник ствари дужан је накнадити савесном држаоцу у мери у којој нису обухваћени користима које је он добио од ствари. Савестан држалац има право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или улепшавања ствари само уколико је вредност ствари повећана, с тим да оно што се може одвојити од ствари има право да одвоји и задржи за себе. Спорно је да ли тужилац има право на накнаду трошкова за сва улагања која је учинио, у износу од 37.524 евра у динарској противвредности, којима је стан довео у стање лукс категорије, чиме је повећао вредност стана за 422,77 евра/м².

Врховни суд закључује да је ревизија неоснована јер тужилац није доказао испуњеност услова предвиђених цитираним одредбама Закона о основама својинскоправних односа да од туженог захтева накнаду свих трошкова, преко нужних за које је накнада досуђена правноснажном пресудом. У поступку је доказивана разлика у тржишној вредности стана у време уговора и ступања тужиоца у посед и на дан вештачења, а разлика у тржишној вредности стана, посебно у тако великом временском периоду, не може се приписати трошковима улагања тужиоца, како је образложено и у одлуци Апелационог суда Гж 3843/16 од 02.08.2017. године донетој у овој парници. Не може се сматрати да је вредност стана повећана за износ колико су изнели трошкови тужиоца по м², како је то сматрао првостепени суд. Према томе, тужилац није доказао вредност корисних трошкова, или луксузних трошкова, у мери у којој је вредност ствари повећана, и у мери у којој нису обухваћени користима које је он добио од ствари.

Са изнетог нису основани разлози због којих је ревизија изјављена, нити има разлога са којих побијана пресуда не би била правилна, на које Врховни суд пази по службеној дужности, то је на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучено као у изреци пресуде.

**Председник већа – судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић