



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4836/2025
05.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Срђан Миловановић, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Зоран Драгин, адвокат у ..., ради накнаде за коришћење туђе ствари, одлучујући о ревизији тужиље, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5277/24 од 04.12.2024. године, у седници одржаној 05.02.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиље, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5277/24 од 04.12.2024. године, као неоснована.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиље за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Вршцу П 7/23 од 24.06.2024. године, у ставу првом изреке, одбијен је приговор литиспенденције истакнут од стране туженог. У ставу другом делимично је усвојен тужбени захтев тужиље па је обавезан тужени да јој по основу неоснованог обogaћења исплати накнаду у износу од 1.265.004,66 динара са законском затезном каматом од дана подношења тужбе 08.12.2012. године до коначне исплате. У ставу трећем одбијен је тужбени захтев тужиље у преосталом делу до тражених 1.328.498,80 динара са каматом по стопи прописаној Законом о висини стопе затезне камате од 18.12.2012. године до коначне исплате. У ставу четвртном обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 763.555,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5277/24 од 04.12.2024. године преиначена је првостепена пресуда Основног суда у Вршцу тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиље да јој тужени исплати накнаду у износу од 1.265.004,66 динара са законском затезном каматом од подношења тужбе. Преиначено је и решење о трошковима поступка тако што је тужиља обавезана да туженом накнади

трошкове парничног поступка у износу од 255.937,00 динара, као и трошкове другостепеног поступка у износу од 110.884,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиља је изјавила дозвољену и благовремену ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, уз посебно указивање на битну повреду из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући другостепену пресуду у границама ревизијских навода, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиље неоснована.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Ревизија не може да се изјави због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се указује ревизијом тужиље. Ревизијски разлози су рестриктивни и прописани у одредби чл. 407 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке, по професији адвокати, постигле су усмени договор да заједнички обављају адвокатску делатност у ..., у стану у ул. ... број .., који ће купити заједно са сувласничким уделом од по $\frac{1}{2}$. Тужиља је требало, формално-правно, да буде купац стана односно да, по међусобном споразуму, подигне стамабени кредит и закључи уговор о купопродаји са продавцем стана. Тужени је требало да плати пола капаре за стан а потом и да плаћа $\frac{1}{2}$ месечне рате кредита. Тужиља је 30.04.2008. године закључила предуговор о купопродаји непокретности, стана површине 86 м², са уговореном ценом од 70.000 евра од чега капара износи 10.000 евра. Уговор о купопродаји закључен је 24.06.2008. године, тужиља је исплатила капару у износу од 10.000 евра, остатак од 59.000 евра (1.000 евра дато на руке продавцу) требало је да буде исплаћен из кредита. Уговор о кредиту на износ од 84.921,20 CHF у динарској противвредности, закључила је 30.06.2008. године, а кредит је пуштен 02.07.2008.године. Дана 28.06.2008. године исплатила је продавцу део купродајне цене од 29.500 евра. Надаље, тужиља као продавац и адвокатска канцеларија туженог као купац су 24.07.2008. године потписали предуговор о купопродаји сувласничког удела од $\frac{1}{2}$ стана, за купопродајну цену у износу од 40.000 евра, од чега је 6.000 капара док је остатак од 34.000 евра требало да буде исплаћен у року одређеном уговором о купопродаји. Предуговором је предвиђена обавеза закључења главног, купопродајног уговора, у року од шест месеци. Тужени је исплатио капару у износу од 6.000 евра и плаћао је половину месечне рате кредита до маја 2011. године, када је тужиља рекла тужиоцу да више не плаћа рату кредита. И након што је тужени престао да плаћа половину месечне рате кредита, парничне странке су наставиле да раде заједно све до фебруара 2012. године, када се тужени иселио из пословног простора на захтев тужиље. Парничне странке нису закључиле купопродајни уговор. Тужиља се укњижила као власник стана 2021. године.

Тужени је водио поступак за утврђење права сусвојине на предметној непокретности, који је окончан правноснажном пресудом којом је тужбени захтев одбијен. Између парничних странака води се поступак по тужби овде туженог којом тражи да му тужиља врати плаћени износ капаре и део купопродајне цене као стечено без основа. У том поступку тужиља је истакла приговор противтражбине ради пребијања потраживања у висини дела накнаде за коришћење стана који није обухваћен предметном тужбом. Тај поступак још увек је у току. Вештачењем је утврђена просечна тржишна вредност закупнине коју би тужени плаћао у периоду од фебруара 2009. године, када су се парничне странке уселиле у предметни стан, до фебруара 2012. године, када је напустио стан.

Тужилца потражује од туженог накнаду за коришћење туђе (њене) ствари – стана, по основу одредбе члана 219. ЗОО, за целокупни период у коме је тужени боравио у стану (фебруар 2009. године – фебруар 2012. године).

Првостепени суд налази да је тужени без правног основа користио стан тужилца будући да главни уговор – уговор о купопродаји није закључен, а тужени није ни по другом основу (улагањем) стекао сувласништво на предметном стану. Из тог разлога првостепени суд обавезује туженог да тужилци плати накнаду за коришћење туђе ствари у висини просечне тржишне закупнине, утврђене вештачењем, у износу од 1.265.004,66 динара.

Другостепени суд не прихвата такво правно становиште првостепеног суда. Другостепени суд образлаже да је неспорно да је постојао договор око куповине сувласничког удела који није реализован али да то не значи да је тужени користио стан без основа будући да је основ садржан у споразуму о заједничком коришћењу у циљу обављања адвокатске делатности. Отуда, како тужени није употребљавао стан без правног основа, то по налажењу другостепеног суда тужилци не припада накнада по основу одредбе члана 219. ЗОО. Стога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужилца као неоснован.

Врховни суд налази да је другостепена одлука донета правилном применом материјалног права на потпуно и правилно утврђено чињенично стање.

Правилан је закључак другостепеног суда да је, у периоду за који тужилца тражи накнаду за коришћење ствари у висини просечне закупнине, постојао правни основ коришћења. Наиме, неспорно је да су парничне странке постигле договор да заједнички обављају адвокатску делатност, да у ту сврху стекну право својине на стану са сувласничким уделом од по $\frac{1}{2}$ при чему ће стан купити тужилца а затим ће половину власништва продати туженом који је, по тексту закљученог предуговора, требало да јој плати капару у износу од 6.000 евра и остатак купопродајне цене од 34.000 евра у року који ће бити одређен уговором. Управо је у таквом договору странака садржан правни основ по коме је тужени користио стан - ради обављања заједничке адвокатске делатности. У циљу остварења договора тужени је платио капару и плаћао је $\frac{1}{2}$ месечне рате кредита за стан. Чињеница да уговор о купопродаји није закључен, на коју тужилца указује у ревизији, није од утицаја на постојање правног основа по коме је тужени користио стан већ је од значаја за стицање права својине, односно сусвојине на истом, а о томе је већ правноснажно одлучено. Неосновани су наводи ревизије о томе да је суд пропустио да утврди чијом кривицом није закључен уговор о купопродаји стана. Ово стога што кривица није релевантна за само постојање неоснованог обогаћења јер се оно заснива на објективној чињеници да је имовина једног лица, мимо законског или уговорног основа, прешла у имовину другог. Савесност односно несавесност стицаоца, онда када стицања без основа има, битна је за одлуку о споредном тражењу односно законској затезној камати а у смислу одредбе чл. 214 ЗОО.

Без утицаја је ревизијски навод тужилца да је инсистирала да се изједначе давања за стан у погледу првих девет рата кредита које је тужилца, према наводима ревизије, сама платила. Наиме, према утврђеном чињеничном стању тужилца је са туженим закључила предуговор о купопродаји стана 24.07.2008. године, након што је 28.06.2008. године - у периоду чекања на одобрење и пуштање кредита у течај (пуштен је 02.07.2008. године), износ од 29.500 евра платила продавцу. Произилази да је свакако имала могућност да у доцније закљученом предуговору стипулише обавезу туженог да плати капару, половину тог износа од 29.500 еур и остатак купопродајне цене. То је изостало. Напротив, у предуговору, који је постигнут сагласношћу воља

уговорних страна, предвиђено је да тужени плати капару а да остатак од 34.000 еур плати у року који буде одређен уговором. Притом тужени је по усменом споразуму плаћао половине рата кредита на који начин је, очигледно, отплаћивао цену стана. Такав договор тужени је поштовао све до момента док му сама тужила није рекла да престане са плаћањем рата кредита. С тим у вези нетачан је ревизијски навод да је он плаћао половину рате кредита иако му то нико није тражио и да је самовољно одлучио да не плаћа рату кредита од маја 2011. године. Сама тужила је навела у току поступка, како је првостепени суд и утврдио, да је тужени престао да плаћа део рате кредита на њен захтев. Притом и ови наводи ревизије нису од утицаја на одлуку у предметном спору.

Без утицаја је ревизијски навод тужиле да је тужени изгубио судски спор за утврђење права сусвојине и да стога дугује тужилци накнаду за коришћење њеног стана. Својина није једини правни основ коришћења стана. Правни основ по ком је тужени користио стан, како је то правилно утврдио другостепени суд, садржан је у договору парничних странака да заједнички обављају адвокатску делатност. Тај правни основ коришћења стана је постојао све време док се тужени налазио у стану у периоду од фебруара 2009. године, када су се заједно уселили, до фебруара 2012. године када се тужени по захтеву тужиле иселио. И након што је тужени престао да плаћа рату кредита у мају 2011. године па до његовог исељења у фебруару 2012. године, и даље је егзистирао исти правни основ коришћења стана. Договор између парничних странака дефинитивно је развргнут тек када се тужени иселио из стана по захтеву тужиле и када је постало извесно да се договор око заједничког обављања адвокатске делатности и стицања сусвојине на стану неће реализовати.

Нису од утицаја наводи ревидента о договору парничних странака о подели зараде из обављања професионалне делатности и о адаптацији будући да не утичу на правни основ по ком је тужени користио стан у посматраном периоду.

Врховни суд указује и следеће: према одредби чл. 38 Закона о основама својинскоправних односа савестан држалац није дужан да плати накнаду за коришћење ствари за време његовог савесног држања. Одредбом чл. 219 Закона о облигационим односима уређено је да у случају употребљавања ствари 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. Разлика је у томе што се одредба чл. 219 Закона о облигационим односима односи на ситуације када се коришћењем ствари она претвара у нешто друго односно престаје да постоји. Тада корист мора накнадити сваки, па и савесни стицалац. У предметној ситуацији не ради се о томе па се ова ситуација имала решити применом одредбе чл. 38 Закона о основама својинскоправних односа, будући да суд није везан правним основом већ чињеничним наводима тужбе. Применом наведене одредбе, тужени, као савестан држалац, а по основу договора о заједничком обављању професионалне делатности и стицању стана односно простора у ту сврху, није обавезан да плати корист.

Стога је додатно, правилан закључак другостепеног суда да у конкретном случају нема места примени одредбе члана 219. ЗОО.

Врховни суд је ценио и остале ревизијске наводе тужиле и нашао да су неосновани и без утицаја на правилност побијане другостепене пресуде.

У складу са изнетим разлозима, одлучено је као у ставу првом изреке, применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП.

Како тужила није успела у поступку по ревизији, одбијен је њен захтев за накнаду трошкова ревизијског поступка.

У складу са изнетим одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић