



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19732/2024
09.04.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Стефан Горан Благојевић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада и умешача на страни туженог Фонда за ... „ББ“ ..., чији је пуномоћник Предраг Богавац, адвокат из ..., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3654/22 од 18.10.2023. године, у седници одржаној 09.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3654/22 од 18.10.2023. године, става првог изреке.

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 20218/18 од 07.02.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован приговор месне ненадлежности Вишег суда у Београду. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован главни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац по основу изведених грађевинских радова стекао право сусвојине на уделу од $\frac{1}{2}$ идеалних делова на објекту – породичној стамбеној згради која се налази у ... , у Улици ... број ... постојећој на катастарској парцели ... к.о. ..., што би тужени био дужан да призна и трпи да се тужилац на основу пресуде упише у надлежан катастар непокретности. Ставом трећим изреке (погрешно означен као став 2), делимично је усвојен евентуални тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да тужиоцу на име изведених радова и увећања вредности објекта исплати новчани износ од 284.900 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са каматом од 27.12.2018. године до исплате. Ставом четвртим изреке (погрешно означен као став 3), делимично је одбијен као неоснован евентуални тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу на име изведених радова и увећања вредности објекта поред досуђеног износа од 284.900 евра исплати износ од још 289.813,38 до тражених 574.713,38 евра, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са каматом од 27.12.2018. године до исплате. Ставом петим изреке (погрешно означен као став 4), дозвољено је учешће умешача Фонда за ... „ББ“ ... у овој парници. Ставом шестим изреке (погрешно

је означен као став 5), обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 766.000 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3654/22 од 18.10.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и туженог и потврђена првостепена пресуда у ставу првом и четвртом изреке. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у ставу трећем и шестом изреке и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију из свих законом предвиђених ревизијских разлога.

Тужени је дао одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је у својству закупца са Јавним предузећем „Пословни простор“ у Новом Саду, у својству закуподавца, 15.05.2007. године закључио уговор о закупу који је имао за предмет објекат у државној својини којим располаже Град Нови Сад, а који се налази у ... у Улици ... број ..., површине 248,61 м2. Уговор је закључен на период од 5 година и чланом 11 уговора предвиђено је да купац не може да изводи радове на реконструкцији, доградњи, адаптацији и санацији без писмене сагласности закуподавца, чланом 14 да сви трошкови радова на објекту за које је закуподавац дао сагласност падају на терет закупца и чланом 15 да купац нема право да тражи накнаду за евентуалну вредност објекта до које је дошао услед инвестирања закупца. Тужени је након закључења уговора два пута поднео пријаву радова на име текућег одржавања објекта и потврдама ГО Савски венац, Одељења за грађевинске и комуналне послове од 18.09.2007. године и 14.04.2008. године дозвољено је извођење радова за текуће одржавање куће у улици ... број ... у Тужилац је у периоду од 15.05.2007. године до 2010. године изводио грађевинске радове на објекту. Након завршетка радова између ПД „Кјосу“ д.о.о. Београд, као закупца, чији је власник тужилац и ЈП Пословни простор у Новом Саду, закључен је 11.09.2012. године Уговор о закупу предметног објекта на период од 5 година, а исте уговорне стране су закључиле и нови уговор о закупу овог објекта 03.11.2017. године са назнаком површине објекта 402,51 м2. Према допунском налазу вештака грађевинске струке вредност улагања која се могу изразити као радови на објекту у габариту објекта закупа износе 284.900 евра са констатацијом да је тужилац повећао и габарит објекта тако што је доградио и надзидао објекат, те исти уместо првобитних 248,61 м2, сада има површину од 402,51 м2.

Код овако утврђеног чињеничног стања, уз одсуство писмене сагласности закупадавца за извођење радова на реконструкцији, доградњи, адаптацији и санацији објекта, нижестепени судови су одбили тужбени захтев за исплату износа од 289.813,38 евра (вредност изведених радова изван габарита објекта и радова на изградњи оставе и гараже). Како је спорним уговором о закупу изричито предвиђено да купац нема право да тражи накнаду за евентуалну вредност објекта до које је дошло услед инвестирања закупца, оцењени су неосновани жалбени наводи тужиоца да се тужени неосновано обогатио.

По оцени Врховног суда правилно су нижестепени судови применили материјално право када су одбили тужбени захтев за исплату износа од 289.813,38 евра, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у целости прихвата и овај суд.

Разлози ревизије којима се указује на погрешну примену материјалног права нису основани.

Правилан је закључак нижестепених судова да тужилац нема право на напред наведени износ по основу улагања у адаптацију и реконструкцију простора чији је купац био, с обзиром да је уговором о закупу од 15.05.2007. године изричито предвиђено да купац без писмене сагласности закупадавца не може да изводи радове на реконструкцији, доградњи, адаптацији и санацији предметног објекта, односно да купац нема право да тражи накнаду за евентуалну вредност објекта до које је дошло услед инвестирања закупца. Тужилац је након закључења уговора приступио извођењу радова и улагању и на тај начин се, по оцени овог суда, сложио са наведеним уговорним условом у погледу улагања, због чега тужилац у таквој ситуацији неосновано потражује наведени износ по основу онога што је уложио у пословни простор. Дакле, тужилац се сагласио да чак и у ситуацији када добије сагласност од закупадавца, сам сноси трошкове извођења радова на објекту, без права надокнаде, а супротно наводима ревизије.

Како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу правилност побијане одлуке, то је Врховни суд на основу одредбе члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци, без детаљног образлагања ревизијске одлуке у смислу става 2. истог члана, с обзиром да се у ревизији понављају жалбени разлози које другостепени суд правилно оценио, а образлагањем ревизијске одлуке се не би постигло ново тумачење права.

Захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка су одбијени, јер тужилац није успео у поступку по ревизији, а трошкови одговора на ревизију туженог нису били потребни за одлучивање у поступку по ревизији.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина с.р.**

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