



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14025/2022
12.06.2024. 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 - противтуженог АА из ..., чији су пуномоћници Марко Пантић и Ања Куртеш, адвокати из ..., против туженог - противтужиоца „Енергопројект – Високоградња“ а.д. Београд, ради утврђења права својине и иселења, одлучујући о ревизији тужиоца - противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2264/21 од 13.04.2022. године, у седници одржаној 12.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца - противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2264/21 од 13.04.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7865/19 од 05.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца – противтуженог којим је тражио да се утврди право својине на двособном стану бр. .. површине 50,93 м2, који се налази у приземљу објекта .. у улици ... у Београду, на кп. бр. .. КО ... у његову корист и тужени дужан признати и трпети да се на основу ове пресуде изврши упис права својине у катастар непокретности, као и да му тужени –противтужилац накнади трошкове парничног поступка. Ставом другим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужилац – противтужени да се са свим лицима и стварима исели из објекта - породичне стамбене зграде површине 203м2 постојећег у улици ... бр. .. у Београду, на кп. бр. .. КО ... и преда исти у посед туженом – противтужиоцу. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2264/21 од 13.04.2022. године, првостепена пресуда је потврђена, а жалбе странака одбијене.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац - противтужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 – други закон) и утврдио да ревизија тужиоца 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоцу је као раднику „Енергопројекта – Нискоградња“ а.д. додељена на привремено коришћење и чување стамбена јединица у улици ... у Београду, ... (сада улица ... бр. ..), површине 50,53 м², на који начин је тужиоцу и његовој породици привремено решено стамбено питање. Предузеће „Енергопројект“ је током 1978. године као извођач радова на стамбеном комплексу у ... добило на привремено коришћење грађевинско земљиште за изградњу барака као привремених објеката за смештај својих радника, при чему је по завршетку радова на изградњи стамбеног комплекса обавеза „Енергопројекта“ била да поруши привремене објекте, а што није учињено. „Енергопројект холдинг компанија“ се 1998. године обратила Скупштини Града Београда са молбом за легализацију бесправних објеката у улици ... у Београду, ..., ради решавања стамбеног питања запослених у компанији, с обзиром да нису у могућности да на други начин реше ово питање. Решењем Градске општине Палилула од 10.02.2005. године „Енергопројект - Високоградњи“ а.д. дато је у закуп на период од 99 година преостало неизграђено градско грађевинско земљиште у државној својини на делу кат. парцеле број .. КО ... површине 204 м², што представља део земљишта под стамбеним објектом на адреси у улици ..., на основу ког решења ће извршити упис права закупа у јавне књиге код надлежног државног органа.

Решењем Одељења грађевинских и стамбених послова Општинске управе Градске општине Палилула од 02.10.2007. године, одобрени су изведени радови на изграђеном приземном стамбеном објекту ознаке .. која се састоји од четири стана, у којем је и стан број .., који је предмет тужбеног захтева. Међутим, у земљишне књиге уписан је објекат породична стамбена зграда, површине у габариту 203 м², изграђена на кат. парцели број .., али без уписа станова радника корисника нужног смештаја међу којима је и стан у коме живи тужилац. Тужилац је држалац предметног стана на основу одлуке „Енергопројект – Нискоградња“ а.д. којом му је додељена стамбена јединица на привремено коришћење – чување, од 26.12.2008. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев налазећи да нису испуњени услови за стицање права својине на спорној непокретности одржајем сходно члану 28. став 2. и 4. Закона о основама својинскоправних односа с обзиром да тужилац није био савестан држалац јер је знао да му је предметни стан одлуком послодавца додељен на привремено коришћење. Осим тога, околност да је тужилац адаптирао наведени простор ради побољшања услова становања не води закључку да се ради о савесном градитељу у смислу одредбе члана 24. став 1. ЗОСПО, већ евентуално стицању права на повраћај уложених средстава.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право одбијањем тужбеног захтева тужиоца којим је тражио да се према туженом, као власнику утврди право својине на спорном стану.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1.), а право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (став 2.).

Одредбом члана 28. став 4 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да савесни држалац непокретне ствари на које други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем преко 20 година. Из наведене одредбе произилази да су услови за стицање права својине одржајем непрекидна савесна државина преко 20 година туђе ствари. Одржај је врста стицања својине за коју је потребно одређено време, као и савесност државине, с тим што несавесна државина не може никада, па ни протеклом времена да доведе до стицања права својине, а савестан је онај држалац који оправдано верује да је власник, при чему несметани посед у трајању преко 20 година може бити доказ оправданости таквог уверења. Код утврђеног да је тужиоцу као раднику одлуком послодавца спорни стан додељен на привремено коришћење и чување, то је правилан закључак нижестепених судова да тужилац није стекао право својине одржајем на том стану јер није био савестан држалац с обзиром да је знао да му је стан додељен на привремено коришћење и чување. Стога су неосновани ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права садржаног у одредбама члана 28. и 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа.

Чланом 21. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, удвајањем плодова, одржајем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

Чланом 24. став 1. истог закона је прописано да лице које може изградити зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ), стиче право својине и на земљиште на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио.

Постојећи објекат изграђен је без одобрења за изградњу и преведен у режим трајног вишестамбеног објекта путем спроведене легализације градње 2007. године и уписано је право својине туженог као правног следбеника предузећа које је објекат саградило и у постојећем изграђеном објекту тужиоцу омогућило да стан користи. Тужилац се годину дана касније уселио у део објекта грађевинског предузећа и користио га за становање, уз улагања којима је побољшао услове становања и који по својој природи представљају адаптацију јер изведеним радовима није повећана површина стана.

Доградњом или адаптацијом туђег или сувласничког грађевинског објекта не стиче се право својине, осим ако законом или уговором није другачије одређено, а тужилац право својине није стекао ни према закону, нити је постојао споразум између тужиоца и послодавца, односно туженог као садашњег власника предметног стана, да би тужилац на спорној непокретности адаптацијом стекао право својине. Изузетно, доградњом, или надзиђивањем посебног дела зграде, савестан градитељ, стиче право својине, на посебан део зграде, само ако је власник знао за градњу и није се томе противио, а што је регулисано одредбом члана 24. Закона о основама својинскоправних

односа. Међутим у овом случају не ради се о доградњи, или надзиђивању објекта, већ о адаптацији стана, која је у конкретном случају извршена радовима, којим су побољшани услови становања и којим није повећана површина већ постојећег објекта. Тужилац право својине није стекао ни према закону, нити је постојао споразум између тужиоца и послодавца, односно туженог као садашњег власника предметног стана, да би тужилац на спорној непокретности адаптацијом стекао право својине. Осим тога, извршена улагања која су предузимали претходни станари од 1978. године када су баракe изграђене до 2007. године, када је извршена легализација, те наводи ревидента да је за то извршио исплату ББ, не могу бити основ за стицање права својине, јер је тужилац предметни стан добио на коришћење одлуком послодавца 2008. године, након извршене легализације објекта. Следом наведеног, у овом случају, нису испуњени законски услови за стицање права својине на спорном стану у објекту у власништву туженог, па су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права неосновани.

Ревизијом тужиоца у преосталом делу, оспорава се утврђено чињенично стање што по члану 407. став 2. ЗПП не може бити ревизијски разлог, нити се у ревизијском поступку расправљају чињенична питања.

Из изнетих разлога, а применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

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

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