



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 2796/05**  
**20.12.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Dragiše Slijepčevića, predsednika veća, Nadežde Radević, Slobodana Spasića, Ljiljane Ivković-Jovanović i Snežane Andrejević, članova veća, u pravnoj stvari tužioca "AA", koga zastupa AB, advokat, protiv tužene državne zajednice Srbija i Crna Gora -MO - Vojno građevinska direkcija "Beograd" iz Beograda, ul. Balkanska br. 53, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužene izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Beogradu Gž. br. 10655/04 od 22.02.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 20.12.2006. godine doneo je

**R E Š E N J E**

USVAJA SE revizija tužene, pa se ukidaju presuda Okružnog suda u Beogradu Gž.br. 10655/04 od 22.02.2005. godine i presuda Četvrtog opštinskog suda u Beogradu P br. 91/04 od 23.06.2004. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Četvrtog opštinskog suda u Beogradu P br. 91/04 od 23.06.2004. godine utvrđeno je da tužilac ima pravo svojine sa suvlasničkim udelom od 55,82% na poslovnom prostoru površine 294,97m<sup>2</sup> na međuspratu zgrade BB, što je tužena dužna priznati i trpeti da se u zemljišnim i drugim javnim knjigama izvrši uknjižba napred navedenog prava svojine u korist tužioca. Tužena je obavezana da tužiocu na ime troškova parničnog postupka plati iznos od 167.500,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Beogradu Gž.br. 10655/04 od 22.02.2005. godine odbijena je žalba tužene kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđena.

Protiv navedene drugostepene presude tužena je izjavila blagovremenu i dozvoljenu reviziju, pobijajući je zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primene materijalnog prava.

Tužilac je dostavio odgovor na reviziju.

Vrhovni sud je ispitao pravilnost pobijane presude na osnovu člana 386. ZPP i utvrdio da je revizija osnovana.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, između Direkcije za upravljanje i gazdovanje vojnim stambenim fondom i tužioca zaključen je ugovor o zakupu poslovnih prostorija pod brojem 131-56/76 dana 16.12.1976. godine. Prema navedenom ugovoru zakupodavac je izdao tužiocu u zakup na neodređeno vreme poslovni prostor koji se nalazi u zgradi BB, a sastoji se od kancelarijskog prostora. Potom je zakupodavac dao saglasnost tužiocu za izvođenje radova na adaptaciji zakupljenog poslovnog prostora, s tim da sve radove izvede o svom trošku, bez trajnog prava na obeštećenje od zakupodavca, da pre početka radova izvrši prijavu istih nadležnom građevinskom organu opštine i da radove na adaptaciji izvede prema tehničkoj dokumentaciji overenoj od strane zakupodavca. Ova saglasnost data je 18.05.1977. godine. U odgovoru na zahtev tužioca, Direkcija za izgradnju i održavanje stambenog fonda JNA 06.10.1980. godine je dala tužiocu načelnu saglasnost da proširi predmetnu poslovnu prostoriju tako što će izvršiti adaptaciju postojeće terase prema priloženom idejnom projektu. Veštačenjem je utvrđeno da u vreme zaključenja ugovora o zakupu, zakupljeni prostor faktički nije bio poslovni prostor već samo trem - građevinska konstrukcija, da je radovima koje je izveo tužilac, stvorena nova stvar, sada postojeći poslovni prostor, da se ranije postojeći i dograđeni delovi ne mogu razdvojiti i da vrednost sredstava uložениh od strane tužioca odgovara delu od 55,82% sadašnje vrednosti postojećeg poslovnog prostora.

Na osnovu tako utvrđenog činjeničnog stanja i primenom odredaba člana 21. - 23. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, tužbeni zahtev je usvojen.

Vrhovni sud nalazi da je zbog pogrešne primene materijalnog prava činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno, pa je to razlog zbog kojih su nižestepene presude ukinute primenom člana 395. stav 2. ZPP.

Naime, dogradnjom, nadziđivanjem ili adaptacijom tuđeg građevinskog objekta ne stiče se pravo svojine, ako zakonom ili ugovorom nije drugačije određeno. Izuzetno, dogradnjom ili nadziđivanjem posebnog dela zgrade, savestan graditelj stiče pravo svojine na poseban deo zgrade samo ako je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio, shodnom primenom člana 24. stav 1. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa.

Prema članu 19. stav 1. istog zakona, pravo svojine na posebnom delu zgrade može postojati na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži, odnosno garažnom mestu.

U konkretnom slučaju nije utvrđeno o kakvom se poslovnom prostoru radi i da li on predstavlja poseban deo zgrade, kao i da li je u vlasništvu tužene. Dokazi o prednjem nisu pribavljeni.

Zatim, nije utvrđeno da li je eventualno ugovorom između stranaka određeno da tužilac dogradnjom i adaptacijom zakupljenog poslovnog prostora može steći pravo susvojine. Iz sadržine ugovora o zakupu, kao i iz iskaza svedoka Mate Blaževića, takav zaključan ne bi proizilazio.

Za sticanje prava svojine shodnom primenom člana 24. stav 1. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, potrebno je da su ispunjena dva uslova, da je graditelj savestan i da je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio. Tuženi, kao vlasnik (ako je vlasnik, a nesumnjivo je znao za gradnju) nije se tome protivio, što proizilazi iz utvrđenog činjeničnog stanja. Međutim, nije cenjeno da li je tužilac bio savestan graditelj, imajući u vidu odredbe člana 9. zaključenog ugovora o zakupu, iako je postupao uz dozvolu i saglasnost tuženog.

Stoga će u ponovnom postupku prvostepeni sud upotpuniti činjenično stanje u skladu sa napred iznetim primedbama ovog suda, kako bi o tužbenom zahtevu doneo pravilnu i zakonitu odluku.

Odredbe ranije važećeg Zakona o parničnom postupku primenjene su na osnovu člana 491. stav 4. ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/04).

Predsednik veća - sudija,

Dragiša Slijepčević, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

nn