



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4898/2019
24.02.2021. године
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Стамбена заједница Булевар ослобођења ..., ..., коју заступа Александар Јаневски, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1613/19 од 23.05.2019. године, у седници одржаној 24.02.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1613/19 од 23.05.2019. године и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно одлучивање.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1613/19 од 23.05.2019. године, ставом првим изреке, жалба туженог је усвојена, а пресуда Вишег суда у Новом Саду П 636/16 од 24.01.2019. године преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се : -утврди да су просторије: улични дограђени простор, (ширине 4,40м, дужине 3,50м, укупне површине 15,40м², који је припојен пословном простору - једна просторија за коју није утврђена делатност, број посебног дела 2, површине 17м², који се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање, број зграде ..., саграђене на парцели ... у Булевару ослобођења ... у ..., уписне у ЛН ... КО ...) и дворишни дограђени простор (ширине 4,40м, дужине 3,5м, укупне површине 15,40м², који је припојен пословном простору - једна просторија за коју није утврђена делатност број посебног дела 1 површине 69м² која се налази у приземљу стамбене зграде за колективно становање број зграде ..., саграђене на парцели број ... у Булевару ослобођења ... у ... уписан у лист непокретности број ... КО ...), представљају заједничке делове стамбене зграде Булевар ослобођења ..., односно заједничке просторије стамбене заједнице Булевар ослобођења ... у ..., – да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед слободан од лица и ствари улични дограђени простор и дворишни дограђени простор, – да се обавезе тужени да тужиоцу исплати на име неоснованог обогаћења за коришћење уличног дограђеног простора у периоду од 01.08.2015. до 08.10.2018. године износ од 372.226,45 динара са законском затезном каматом од 08.10.2018. године, па до коначне исплате на име главнице, као и износ од 105.478,56 динара на име затезне камате и на име дворишног дограђеног простора у периоду од 02.02.2008. до 08.10.2018. године, износ од 1.680,003,60 динара са законском затезном каматом од 08.10.2018. године до исплате, на име главнице, као и износ од 1.344.686,22 динара на име затезне камате и да тужени накнади тужиоцу трошкове парничног

поступка у износу од 412.400,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате, и обавезан је тужилац да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 190.500,00 динара. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом надокнади трошкове жалбеног поступка у износу од 45.000,00 динара, док је ставом трећим изреке захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка је одбијен.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. ЗПП у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, па је нашао да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. става 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према до сада утврђеном чињеничном стању, у лист непокретности ... КО ... на парцели ... уписано је земљиште под зградом објектом Булевар ослобођења ... у површини од 1704м² и грађевинска парцела поршине 21м², земљиште у приватној својини, на којој се налази стамбена зграда за колективно становање, спратности П+8+ПК, објекат има одобрење за употребу и носиоци права на објекту су власници посебних делова, облик својине мешовито, обим удела заједнички. У В листу 2. део, уписана је зграда број 1 на броју улаза 50, пословни простор број 1 - једна просторија за коју није утврђена делатност површине 69м² и пословни простор број 2 - једна просторија за коју није утврђена делатност у површини од 17м², оба у својини Републике Србије, корисник Град Нови Сад. Према стању на лицу места, испред пословног простора број 2 дограђен је пословни простор у ширини од 4,40м и дужини 3,50м, ентеријерски решен тако да представља саставни део постојећег пословног простора, на који начин је површина пословног простора повећана за 15,40м². Са дворишне стране зграде формиран је пословни простор испред еркера зграде затварањем тј. зазиђивањем простора који диктирају конструктивни елементи зграде (армиранобетонска платна), на који начин је добијен пословни простор који се налази у приземљу зграде ширине 4,40м дужине 3,50м, површине 15,40м². Предметне (дограђене) просторије које се налазе на парцели ... на којој се налази стамбена зграда, настале су од заједничких делова стамбене зграде Булевар ослобођења ... у ..., тако што су искоришћени конструктивни елементи зграде и припојене су пословним просторима 1. и 2.. Пре адаптације и доградње власници посебних делова користили су простор са дворишне стране за остављање бицикала, док су простор са уличне стране користили за одржавање скупштине станара. Градња је довршена у току 2003. године. ЈП Пословни простор Нови Сад је 11.03.2010. године, коме су пословни простори 1. и 2. поверени на управљање од стране туженог, је поднео Градској управи за опште послове захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе ради озакоњења доградње пословног простора у приземљу стамбеног објекту у ... Булевар ослобођења ..., а тужиоцу, тада скупштини станара Булевар ослобођења ..., признато је својство странке у том поступку закључком од 13.03.2014. године. Тужба у овој правној ставри поднета је 30.12.2016. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да дограђене просторије које су припојене пословним просторима 1. и 2. (дограђени

дворишни и улични простор) представљају заједничке делове стамбене зграде односно заједничке просторије стамбене заједнице Булевар ослобођења ... у ... и одлучио усвајањем тужбеног захтева. Другостепени суд је заузео становише супротно првостепеном суду, налазећи да је градитељ несавестан јер је знао да градњу врши на туђем земљишту и коришћењем заједничких делова стамбене зграде у смислу члана 25. Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), те да је у конкретном протекао преклузивни рок из члана 25. став 4. истог закона јер је градња довршена током 2003. године, због чега је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

Ревизијом се основано истиче да је другостепеном пресудом материјално право погрешно примењено, услед чега је чињенично стање остало и непотпуно утврђено. Наиме, доградњом туђег грађевинског објекта, не стиче се право својине па тиме ни право коришћења, осим ако су странке тако уговориле. Само изузетно, ако је власник знао за доградњу и томе се није противио, савестан градитељ стиче право својине на посебном делу зграде насталом доградњом а који представља засебну целину (сходна примена правила из члана 24 ЗОСПО).

У конкретном случају, предмет спора су изграђени простори настали доградњом заједничких делова стамбене зграде који се налазе на парцели ... на којој се налази стамбена зграда и настали су доградњом заједничких делова стамбене зграде Булевар ослобођења ... у ..., тако што су искоришћени конструктивни елементи зграде и припојени су пословним просторима 1. и 2. уписаним у јавне евиденције као власништво РС, са правом коришћења туженог Града Новог Сада.

Према члану 19. став 2 ЗОСПО, на заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине. То значи да заједничари имају право да делове зграде уз које иде право заједничке својине држе, користе и да са њима располажу. Располагање заједничким деловима зграде подразумева пренос права својине трећем лицу над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања закључењем уговора између зграде и трећег лица у том циљу али и претходно доношење одлуке зграде о таквом акту располагања у складу са законским прописима као вид изричито дате сагласности заједничара.

Имајући у виду све до сада наведено, посебно да се у конкретном ради о доградњи заједничких делова стамбене зграде, потребно је било утврдити околности које су довеле до изведене дограње и време када је спорни однос настао, те зависно од тога да ли је између странака евентуално постојао уговор (споразум) о доградњи предметних заједничких делова зграде и преношењу изграђених простора на тај начин у својину припајањем постојећим пословним просторима, чији је корисник тужени, односно да ли је у том циљу дата сагласност власника посебих делова стамбене зграде сагласно члану 19 ЗОСПО и важећим законским прописима којима је уређено њихово право на располагање заједничким делом зграде (доградњом). Уместо тога другостепени суд је побијану одлуку засновао на оцени несавесности градитеља (знао је да гради на туђем земљишту и коришћењем заједничких делова стамбене зграде), што није довољно за правилно разрешење ове правне ствари.

Наиме, наведене околности су од значаја у погледу утврђења основаности захтева тужиоца, јер уколико споразум странака није постојао, односно сагласност није дата а градитељ је несавестан, простори настали доградњом представљали би

заједничке делове стамбене зграде сагласно члану 9 и 19 ЗОСПО, а тиме и заједничке просторије тужиоца као стамбене заједнице. При том, треба имати у виду да сагласност у контексту наведеног може постојати и уколико нису предузете потребне радње од стране власника посебих делова стамбене зграде у управном поступку покренутом од стране градитеља, у циљу спречавања озакоњења израдње простора насталог доградњом (прећутна сагласност).

У поновном поступку, другостепени суд ће, полазећи од примедба изражених у овом решењу потпуно утврдити чињенично стање од кога зависи правилна примена материјалног права како би о жалби туженог донео правилну и закониту одлуку.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци применом члана 416. став 3. ЗПП.

Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић