



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6378/2022
25.09.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, 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 исељења, одлучујући о ревизији тужиоца - противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 55/21 од 27.01.2022. године, у седници одржаној 25.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца - противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 55/21 од 27.01.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 20201/18 од 01.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца - противтуженог да се утврди да је власник стана бр. .., по структури двособан, површине 40,41 м², који се налази у приземљу објекта .. у улици ... у Београду, на кп. бр. .. КО ... и да је тужени дужан признати и трпети да се на основу пресуде изврши упис права својине у катастар непокретности. 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- стамбене зграде за колективно становање, површине 291м², постојећег у улици ... бр. .. у Београду на кп. бр. .. КО ... и исти преда у посед туженом - противтужиоцу. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 55/21 од 27.01.2022. године, одбијене као неосноване жалбе тужиоца и туженог и првостепена пресуда је потврђена.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац 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 чињеничном стању које је првостепени суд утврдио, тужилац је као радник „Енергопројекта - Високоградња“ д.д уселио у једну од укупно пет стамбених јединица тада постојећег привременог објекта у улици ... у Београду, ... (сада улица ... бр. ..) и са правним претходником туженог (тада „Енергопројект - Високоградња“ д.д) закључио уговор о закупу од 26.12.1997. године, у ком је наведено да му се даје у закуп просторија за смештај у привременом објекту (баракама), одређене ознаке, на коришћење на неодређено време, односно до захтева даваоца - власника грађевинског земљишта на коме се привремени објект налази за уклањање истих и предаје земљишта у посед, да ће закупац смештај користити са својом породицом коју чине супруга и двоје деце (члан 1-4). Смештај му је дат на коришћење без накнаде, с тим да сноси трошкове текућег и инвестиционог одржавања, утрошка воде према броју чланова домаћинства и електричне енергије према оставреној потрошњи (члан 5 и 6). У члану 7 уговора је наведено да закупац не може вршити било какве преправке или адаптацију смештаја без претходне сагласности закуподавца, а у члану 8 да уговор о закупу престаје у случају да закупцу престане радни однос код закуподавца, да не испуњава обавезе сношења трошкова из члана 6. уговора и случају да закупац смештај користи противно уговору или омета друге кориснике у коришћењу смештаја. У члану 9. је предвиђено да у случају рушења привременог објекта у коме се смештај налази на захтев даваоца - власника земљишта, закуподавац нема обавезу давања закупа другог смештаја или решавања стамбеног питања на други начин.

Претходно, други запослени код истог послодавца је извео спољашње радове, озиђивања спољашњег зида уз постојећи од дрвене конструкције и постављања крова на објекту заједно са осталим корисницима стамбених јединица у истом објекту са укупно пет стамбених јединица. Тужилац је у даљем извео унутрашње радове адаптације. Доградње није било, површина стана није мењана.

Према утврђеном, предузеће „Енергопројект“ је током 1978. године као друштвено предузеће и 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 овог предузећа била да поруши привремене објекте, 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 пет станова, у којем је и стан број .., који је предмет тужбеног захтева. Овај објекат је уписан као породична стамбена зграда, површине у габариту 203 м², изграђена на кат. парцели број .., али без уписа станова као посебних делова. Тужилац је држалац стана број .., по структури двособног, површине 40,41 м², у објекту .. основном закљученог уговора о закупу од 26.12.1997.године.

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на предметном стану, налазећи да у конкретном случају нису испуњени услови за стицања права својине одржајем у смислу члана 28. став 2. и 4. Закона о основама својинско-правних односа и да не постоје услови из члана 24. истог закона за стицање права својине по основу грађења на туђем земљишту. Тужилац није имао квалификовану државину, већ је сво време био купац стана. Од стране тужиоца грађења није било, већ само адаптације стана која не може водити стицању права својине, односно истицању стварноправног захтева. 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. наведеног закона, имајући у виду садржину закљученог уговора о закупу, члана 1 и члана 7 уговора. Ценећи да је тужилац у државини стана на основу пуноважног уговора о закупу бр. .. од 26.12.1997. године који није отказан, као и да у конкретном случају нису испуњени услови за престанак закупа, предвиђени у одредбама члана 6. и 8. наведеног уговора, и да тужилац има пуноважан правни основ за коришћење предметног стана, одбијен је као неоснован тужбени захтев туженог за његовим иселењем. Позивом на поједине одредбе Европске конвенције о заштити људских права и основних слобода и Устав РС, другостепени је навео да у постојећој чињенично-правној ситуацији тужилац ужива заштиту права на дом у коме он са својом породицом живи већ дуги низ година почев од 1997. године, с обзиром да није доказано да тужилац има могућност да стекне други дом или да се настани у другом дому.

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

Законом о основама својинскоправних односа прописано је у члану 20. да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1), право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (став 2). Чланом 21. је прописано 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.

Према члану 28. став 4. наведеног закона савесни држалац непокретне ствари на које други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година. Одржај је врста стицања својине за коју је потребно одређено време, као и

савесност државине. Савестан је онај држалац који оправдано верује да је власник. То случај није са тужиоцем који је знао да му је коришћење стана омогућено као привремено коришћење, основом закљученог уговора о закупу. Зато, услова за одржај нема.

Чланом 24. став 1. истог закона је прописано да лице које 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 уселио у део постојећег 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. Тужилац право својине није стекао ни по члану 24. Закона, нити је постојао споразум између тужиоца и послодавца, да би тужилац 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. Међутим у овом случају не ради се о доградњи или надзиђивању објекта, већ о адаптацији стана, која је у конкретном случају извршена радовима којима су побољшани услови становања и којим није повећана површина већ постојећег дела објекта односно стамбене јединице добијене на коришћење за потребе смештаја и породичног становања. 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. Извршена улагања која су предузимали претходни станари од 1978. године када су бараке изграђене до 2007. године, када је извршена легализација, те наводи ревидента да је за то извршио исплату претходном кориснику, не могу бити основ за стицање права својине, јер је тужилац предметни стан добио на коришћење као купац од свог послодавца, уз закључени уговор којим се уређују права и обавезе.

Из наведених разлога, оцењено је да 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.

Осталим наводима ревизије оспорава се и утврђено чињенично стање што по члану 407. став 2. ЗПП не представља дозвољени разлог за изјављивање овог правног лека.

Из изнетих разлога, Врховни суд је применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

Председник већа - судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић