



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13476/2023
31.01.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Марко Пантић, адвокат из ..., против туженог „Енергопројект Високоградња“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Ђорђе Нововић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4274/22 од 24.02.2023. године, у седници одржаној 31.01.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4274/22 од 24.02.2023. године и предмет враћа том суду на поновно одлучивање.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1794/21 од 17.05.2022. године, утврђено је да је тужиља носилац права својине на двособном стану број .., површине 45,59м² који се налази у приземљу објекта .. у улици ..., у Београду, на катастарској парцели бр. .. КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи да се на основу пресуде изврши упис права својине у катастру непокретности, као и да тужиљи надокнади парничне трошкове у износу од 295.575,00 динара, у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4274/22 од 24.02.2023. године преиначена је првостепена пресуда, тако што је одбијен тужбени захтев наведене садржине у целости и тужиља обавезана да туженом надокнади парничне трошкове у износу од 264.112,00 динара и трошкове другостепеног поступка у износу од 45.000,00 динара, у року од 15 дана.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 23/10), Врховни суд је оценио да је ревизија основана.

У поступку доношења пресуде 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, правни претходник туженог, предузеће „Енергопројект“ је током 1978. године, ради изградње стамбеног комплекса у ... у Београду, добило на привремено коришћење земљиште, део катастареске парцеле број .. КО ..., за постављање барака за смештај радника на градилишту, уз обавезу да након завршетка радова ове привремене објекте уклони. Одређени број радника, између којих и тужила са супругом и сином, уселила се у бараке без регулисања правног основа коришћења. Предузеће „Енергопројект“ је обрачун комуналних трошкова и њихову наплату вршило обуставом од зараде, односно пензија уселиених лица. У циљу коначног решења њиховог стамбеног статуса дозволило им је да се својим радом и материјалом изведу радове на претварању барака у трајне објекте. Сви радови завршени су 1996. године, на који начин су настала три стамбена објекта 1Б и 1В са по четири стана и 1Г са пет станова. На првобитним приземним монтажним објектима од дрвене грађе са покривачем од салонита извршена је доградња соба и полусоба зидањем блокова са ТМ конструкцијом и унутрашњом и фасадном дрвеном столаријом, са електричним и телефонским инсталацијама, који објекти су након тога испуњавали услове за издавање грађевинске, односно употребне дозволе. Тужени, као правни следбеник предузећа „Енергопројект“ је дана 27.10.1998. године поднео захтев за легализацију наведених објеката. Правноснажним решењем надлежног управног органа од 10.02.2005. године туженом је додељен у дугорочни закуп део катастареске парцеле .. КО ... под објектима за потребе легализације, а решењем од 02.10.2007. године издато му је одобрење изведених радова са употребном дозволом. Према садржини употребне дозволе објекат 1Г представља вишестамбену призмину зграду површине 293,80м², сачињену од пет станова. Пре грађевинских радова тужила је становала у простору површине од 30м², а стан у коме сада живи је према садржини употребне дозволе двособан стан број ..., нето површине 45,59м². У јавним књигама објекат 1Г уписан је као целина, без посебних делова, као искључива својина туженог.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев позивом на одредбе чланова 24. став 1. и 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, које садрже правила о стицању својине на основу грађења на туђем земљишту и ванредног одржаја. Налази да су за спорни однос релевантне и одредбе Закона о изградњи објеката („Службени гласник РС“ бр.44/95) који је важио у време извођења радова од стране тужиле, садржане у члану 2. тачкама 1, 12, 13 и 14 којима се дефинише грађење, реконструкција и доградња објеката, као и одредбе Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009 са изменама и допунама) који је у примени од времена подношења тужбе, а који одредбама члана 2. тачкама 30, 31, 33 и 34 правно стандардизује појмове изградње објекта, извођења грађевинских и грађевинско занатских радова, доградњу и адаптацију. Становишта је да се у конкретном случају не ради о доградњи туђег трајног објекта без споразума са власником, пошто тужени до окончања радова тужиле 1996. године није имао трајни објекат у својини, већ привремени објекат који би на захтев надлежног органа морао да уклони. Правни претходник туженог је дозволио радницима који су бараке користили као нужни смештај да о свом трошку, својим материјалом и радом ове објекте претворе у трајне грађевинске објекте од чврстог материјала у сврху решавања свог стамбеног питања.

Тужени се није обраћао грађевинској инспекцији, да би зауставио градњу, већ је напротив након окончања градње поднео надлежним органима управе у своје име захтев за доделу грађевинског земљишта у државној својини на коришћење и за легализацију изграђених објеката. Тужила је на основу изнетог савесни градитељ нове ствари на земљишту које је дато туженом уз дугорочни закуп и има савесну државину на предметном стану дуже од 20 година, па је стога она власник посебног дела стамбене зграде на којој је тужени у јавној евиденцији уписан као власник.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду, квалификујући изведене грађевинске радове тужиле као адаптацију која не може водити стицању права својине, нити основаности било каквог стварноправног захтева. Сматра да нису испуњени ни услови за стицање права својине одржајем у смислу члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, пошто тужила није имала квалификовану државину која би водила стицању својине по овом основу, већ је била закупац непокретности што не може водити стицању права својине на наведеном стану. Околност да је тужени објекат у коме је предметни стан на основу одлуке надлежног државног органа од привременог учинио трајним, користећи се правима лица која у њему живе, не води праву тужиле за стицање својине одлуком суда уз истицање као основа градњу на туђем земљишту, односно одржај, пошто промењено стање на терену може бити основ за стицање права својине деривативним путем, закључењем правног посла о откупу таквог стана било директно са туженим као власником стана, или преко суда у ванпарничном поступку, уколико тужени одбија да закључи такав уговор, те промењена власничка структура туженог од државног у приватни привредни субјекат не мења услове за закуп, односно откуп стана, с обзиром да се и у таквим ситуацијама примењују одредбе закона које су важиле у време стицања – добијања основа за коришћење таквог стана.

По становишту Врховног суда другостепени суд, без отварања расправе и непосредног утврђења чињеница на којима је засновао своју пресуду, није могао преиначити пресуду првостепеног суда која за своју подлогу има друге чињенице.

Наиме, првостепени суд је пресуду засновао на утврђеним чињеницама да је правни претходник туженог на парцели број .. КО ... имао постављене дрвене бараке, као привремени објекат, са обавезом рушења, те да до 10.02.2005. године није имао било каква права на парцели грађевинског земљишта на коме је привремени објекат био постављен. Првостепени суд је утврдио да је тужила, која нема правни основ за коришћење бараке површине око 30 м², уз дозволу правног претходника туженог извела грађевинске радове и на тај начин изградила стан површине 45,59 м² од чврстог материјала, који се налази у оквиру приземног објекта укупне површине 293,80 м², а који је као своју непокретност тужени легализовао. Првостепени суд за правни основ своје пресуде наводи чланове 24. став 1. и 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, налазећи да су релевантне и одредбе Закона о изградњи објеката („Службени гласник РС“ бр. 44/95), који је важио у време извођења радова од стране тужиле, као и одредбе Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009 са изменама и допунама), који је био у примени у време подношења тужбе за правну стандардизацију изведених грађевинских радова. Другостепени суд констатује да тужила спорни стан користи као закупац, са полазиштем на коју чињеницу исказује становиште да тужила може да стекне право својине на том стану

деривативним путем, закључењем правног посла о откупу стана, у складу са одредбама закона који је важио у време добијања основа за коришћење стана. Пошто постоји правни основ закључује да се тужила не може сматрати савесним држаоцем стана, а изведене грађевинске радове квалификује као адаптацију, без појашњења разлога због којих сматра да је на лицу места постојао грађевински објект који се могао легализовати, а да грађевински радови тужиле не представљају градњу, већ адаптацију, која по законским одредбама подразумева грађевинске радове којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката.

Имајући у виду чињенице на којима је заснована другостепена пресуда, а које су другачије од чињеница које су утврђене од стране првостепеног суда на основу непосредног расправљања, обавеза другостепеног суда је да поново одлучи о изјављеној жалби. За случај да је другостепени суд становишта да жалба основано указује да је чињенично стање непотпуно и неправилно утврђено, пошто је првостепена пресуда већ једном била укинута, у обавези је да на основу члана 383. ЗПП отвори расправу и на основу непосредно изведених доказа утврди чињенице и одлучи о постављеном тужбеном захтеву.

У поновљеном поступку, другостепени суд ће на основу одредбе члана 165. став 3. ЗПП поново одлучити и о трошковима другостепеног поступка.

Из изнетих разлога, на основу члана 416. став 3. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

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