



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 2796/05
20.12.2006. година
Београд

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Драгише Слијепчевића, председника већа, Надежде Радевић, Слободана Спасића, Љиљане Ивковић-Јовановић и Снежане Андрејевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца "АА", кога заступа АБ, адвокат, против тужене државне заједнице Србија и Црна Гора -МО - Војно грађевинска дирекција "Београд" из Београда, ул. Балканска бр. 53, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Окружног суда у Београду Гж. бр. 10655/04 од 22.02.2005. године, у седници већа одржаној дана 20.12.2006. године донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ ревизија тужене, па се укидају пресуда Окружног суда у Београду Гж.бр. 10655/04 од 22.02.2005. године и пресуда Четвртог општинског суда у Београду П бр. 91/04 од 23.06.2004. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Четвртог општинског суда у Београду П бр. 91/04 од 23.06.2004. године утврђено је да тужилац има право својине са сувласничким уделом од 55,82% на пословном простору површине 294,97м² на међуспрату зграде ББ, што је тужена дужна признати и трпети да се у земљишним и другим јавним књигама изврши укњижба напред наведеног права својине у корист тужиоца. Тужена је обавезана да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плати износ од 167.500,00 динара.

Пресудом Окружног суда у Београду Гж.бр. 10655/04 од 22.02.2005. године одбијена је жалба тужене као неоснована и првостепена пресуда потврђена.

Против наведене другостепене пресуде тужена је изјавила благовремену и дозвољену ревизију, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је доставио одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао правилност побијане пресуде на основу члана 386. ЗПП и утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, између Дирекције за управљање и газдовање војним стамбеним фондом и тужиоца закључен је уговор о закупу пословних просторија под бројем 131-56/76 дана 16.12.1976. године. Према наведеном уговору закуподавац је издао тужиоцу у закуп на неодређено време пословни простор који се налази у згради ББ, а састоји се од канцеларијског простора. Потом је закуподавац дао сагласност тужиоцу за извођење радова на адаптацији закупљеног пословног простора, с тим да све радове изведе о свом трошку, без трајног права на обештећење од закуподавца, да пре почетка радова изврши пријаву истих надлежном грађевинском органу општине и да радове на адаптацији изведе према техничкој документацији овереној од стране закуподавца. Ова сагласност дата је 18.05.1977. године. У одговору на захтев тужиоца, Дирекција за изградњу и одржавање стамбеног фонда ЈНА 06.10.1980. године је дала тужиоцу начелну сагласност да прошири предметну пословну просторију тако што ће извршити адаптацију постојеће терасе према приложеном идејном пројекту. Вештачењем је утврђено да у време закључења уговора о закупу, закупљени простор фактички није био пословни простор већ само трем - грађевинска конструкција, да је радовима које је извео тужилац, створена нова ствар, сада постојећи пословни простор, да се раније постојећи и дограђени делови не могу раздвојити и да вредност средстава уложених од стране тужиоца одговара делу од 55,82% садашње вредности постојећег пословног простора.

На основу тако утврђеног чињеничног стања и применом одредаба члана 21. - 23. Закона о основама својинско-правних односа, тужбени захтев је усвојен.

Врховни суд налази да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, па је то разлог због којих су нижестепене пресуде укинуте применом члана 395. став 2. ЗПП.

Наиме, доградњом, надзиђивањем или адаптацијом туђег грађевинског објекта не стиче се право својине, ако законом или уговором није другачије одређено. Изузетно, доградњом или надзиђивањем посебног дела зграде, савестан градитељ стиче право својине на посебан део зграде само ако је власник зграде знао за градњу и није се томе противио, сходном применом члана 24. став 1. Закона о основама својинско-правних односа.

Према члану 19. став 1. истог закона, право својине на посебном делу зграде може постојати на стану,

пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту.

У конкретном случају није утврђено о каквом се пословном простору ради и да ли он представља посебан део зграде, као и да ли је у власништву тужене. Докази о предњем нису прибављени.

Затим, није утврђено да ли је евентуално уговором између странака одређено да тужилац доградњом и адаптацијом закупљеног пословног простора може стећи право сусвојине. Из садржине уговора о закупу, као и из исказа сведока Мате Блажевића, такав закључан не би произилазио.

За стицање права својине сходном применом члана 24. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, потребно је да су испуњена два услова, да је градитељ савестан и да је власник зграде знао за градњу и није се томе противио. Тужени, као власник (ако је власник, а несумњиво је знао за градњу) није се томе противио, што произилази из утврђеног чињеничног стања. Међутим, није цењено да ли је тужилац био савестан градитељ, имајући у виду одредбе члана 9. закљученог уговора о закупу, иако је поступио уз дозволу и сагласност туженог.

Стога ће у поновном поступку првостепени суд употпунити чињенично стање у складу са напред изнетим примедбама овог суда, како би о тужбеном захтеву донео правилну и закониту одлуку.

Одредбе раније важећег Закона о парничном поступку примењене су на основу члана 491. став 4. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04).

Председник већа - судија,

Драгиша Слијепчевић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

нн