



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5512/2018**  
**28.11.2019. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, др Илије Зиндовића и Божидара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужиоца Републике Србије – Министарства одбране, Војнограђевинског центра Београд из Београда, улица Немањина број 15, коју заступа Дирекција за имовинскоправне послове из Београда, ул. Светозара Марковића бр. 21, против тужене АА из ..., ул. ..., ради иселења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2921/18 од 14.06.2018. године, у седници одржаној 28.11.2019. године, донео је

**Р Е Ш Е Њ Е**

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2921/18 од 14.06.2018. године и Вишег суда у Београду П 440/14 од 09.11.2017. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 440/14 од 09.11.2017. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца па је обавезана тужена да се са свим лицима и стварима исели из стана – адаптираног простора који се налази у приземљу лево од улаза у стамбену зграду број ... у улици ..., површине 89,49м<sup>2</sup> означен као бр. 1, да исти преда у државину тужиоца, све у року од 15 дана од пријема писменог отправка пресуде. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 429.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2921/18 од 14.06.2018. године, одбијена је као неоснована жалба тужене и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 440/14 од 09.11.2017. године.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужена је изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка из члана 407. став 1. тачка 3. ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14) и утврдио да је ревизија тужене основана.

У поступку није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, носилац права коришћења на згради број ... у улици ... (која се састоји од 108 станова појединачно уписаних као зк тело II је Држава СФРЈ – ССНО, према изводу из земљишних књига из 1990. године), те да је одлуком надлежног органа тужена 04.12.1991. године, за обавезе прихвата, смештаје и статусе чланова породица активних војних лица, грађанских лица на служби у ЈНА, пензионисаних војних и грађанских лица са кризних територија СФРЈ, одлучено да се изврши адаптација 70 заједничких просторија у стамбеним зградама намењеним за привремени смештај избеглих породица. Влада и Министарство одбране – Војнограђевинска дирекција Београд, овде тужилац, као наручилац и Војна установа за одржавање СФ ВЈ, као извршилац су закључили уговор о адаптацији простора у згради број ..., у улици ... – лево дана 22.07.1991. године. Тужилац је као закуподавац најпре са ББ као закупцем закључио дана 09.08.1993. године уговор о закупу просторија за нужни смештај број 1058 којим је закуподавац на основу акта од 11.06.1992. године предао закупцу у закуп адаптирану просторију у приземљу површине 89,42м<sup>2</sup>, на ... у улици ... . Након тога на основу решења Стамбене комисије тужиоца од 27.08.1996. године, ВВ је дат у закуп службени стан трособан у улици ..., улаз лево у својини СФ ВЈ (чији је дотадашњи корисник био ББ. Дана 20.10.1999. године је закључен уговор о закупу пословног простора површине 86м<sup>2</sup> који се састоји од две собе, дневног боравка, кухиње, купатила и оставе. Уговор су закључили АА, овде тужена као купац и Град Београд, Градска управа, Секретаријат за привреду, Дирекција за пословни простор Града Београда, као закуподавац. Дана 09.01.2001. године извршена примопредаја пословне просторије на наведеној адреси од стране ВВ означено као бесправно усељеног лица и предметну просторију је примио закуподавац Дирекција за пословни простор Града Београда који је исту предао овде туженој АА као закупцу по основу уговора о закупу од 20.10.1999. године. Према изводу са интернет странице РГ Службе за катастар непокретност ... од 21.03.2017. године, потврђено је да је у листу непокретности ... КО ... уписана кат. парц. бр. 268 у улици ... (раније улица ...) која је парцела у државној својини, а да је носилац права коришћења на истој Министарство одбране (да је на истој изграђена стамбена зграда за колективно становање која је у својини СЦГ, а да је као корисник уписано Министарство одбране). Тужилац је захтев зановао на околности да је предметна просторија средствима правног претходника тужиоца претворена у стан и да се не ради о заједничким просторијама већ о стамбеном простору, која је адаптација извршена на основу одредбе члана 7. Правилника о условима за претварање заједничких просторија стамбених зграда Стамбеног фонда ЈНА у станове, стамбене и пословне просторије других намена, што је било у складу са одредбом члана 35. Закона о надзиђивању зграда и претварање заједничких просторија у станове, који је био на снази у време извођења тих радова. Тужена истиче да је закуподавац раније тај простор издавао најпре Индустрији намештаја „20 октобар“ из Београда, а касније „Новом дому“ по основу уговора о закупу од 29.12.1966. године. У име тужиоца уговор о закупу је закључило Градско стамбено предузеће које је у то време управљало пословним простором на коме је носилац права располагања био Град Београд.

Према овако утврђеном чињеничном стању нижестепени судови су оценили да је тужбени захтев тужиоца основан из разлога што тужена није доказала да је Град Београд који је закуподавац и ванкњижни носилац права својине наведеног пословног простора у чијем је поседу, те да издавање тог простора од стране Стамбеног предузећа Београд као закуподавца, за коришћење Индустији намештаја „20 октобар“ као закупца, а потом закључење уговора између Града Београда, Градске управе, Секретаријата за привреду, Дирекција за пословни простор, као закуподавца и овде тужене, не указује на околност да је Град Београд носилац права располагања на предметном простору. Осим тога, стоји чињеница да је од стране Државе СФРЈ – ССНО, донета одлука да се изврши адаптација 70 заједничких просторија у стамбеним зградама и да се изврши пренамена ради коришћења за смештај избеглих породица, па је финансирање претварања тих заједничких просторија у стамбене просторе управо финансирао правни претходник тужиоца. Из тога следи закључак да тужилац има право располагања на предметном простору који је у поседу тужене.

По оцени Врховног касационог суда нижестепени судови због погрешне примене материјалног права, нису правилно и потпуно утврдили чињенично стање, што је довело до доношења незаконите одлуке.

Наиме, стоји чињеница да се кат. парц. ... КО ..., означена као улица ... (раније улица ...) води као државна својина, а да је носилац права коришћења на истој Министарство одбране те да је на истој изграђена стамбена зграда за колективно становање која је у својини Републике Србије, корисник Министарство одбране. До доношења Закона о премеру и катастру 2006. године, у Републици Србији није постојао Катастар непокретности, већ Катастар земљишта. Сходно томе, на власника или корисника парцеле књижио се изграђени објекат. У вези ове правне ствари таква правна ситуација је остала непромењена у Катастру (везано за парцелу и објекат на истој). Даље, стоји чињеница да је Град Београд преко својих органа издавао пословни простор који се налази у предметној стамбеној згради и то најпре Индустији намештаја „20 октобар“ из Београда, а касније привредном субјекту „Новом дому“ и то по основу уговора о закупу пословних просторија 29.12.1966. године. Тај уговор је закључило Градско стамбено предузеће као закуподавац који је у то време управљало пословним простором на коме је носилац права располагања био Град Београд. У вези тога, у поступку није рашчињено по ком основу је Град Београд преко свог органа издавао предметни пословни простор у закуп, па тиме није ни правно дефинисано по којем правном основу је Дирекција за пословни простор Града Београда дана 20.10.1999. године овде туженој АА дала на коришћење предметни простор путем уговора о закупу. Није утврђена ни чињеница да ли је предметни пословни простор у току изградње финансирао Град Београд или је финансирање целокупног објекта вршено од стране Министарства одбране. Ако је финансирање дела тог објекта тј. пословног простора финансирао Град Београд, онда то оправдава његово право издавања тог простора у закуп најпре Индустији намештаја „20 октобар“ из Београда, а касније привредном субјекту „Новом дому“, а након тога и туженој. Даље, није утврђено да ли је адаптацијом тог простора од стране Министарства одбране – Војнограђевинске дирекције, увећана вредност тог простора и није утврђено да ли је вредност адаптације тог простора из пословног у стамбени веће вредности од раније вредности постојећег пословног простора. Ово из разлога што улагање у постојећу грађевинску целину, уколико је то улагање у погледу адаптације, преправке или

слично веће вредности у односу на вредност која је постојала раније пре него што је извршено то улагање може променити одређену правну ситуацију везано за својину на том простору. Утврђивање тих чињеница је од посебног значаја за оцену да ли је Дирекција за пословни простор Града Београда имала овлашћење да предметни простор изда у закуп овде туженој. Тужена има правни основ за коришћење спорног простора, али да би се правилно одлучило о тужбеном захтеву било је неопходно утврдити чињенице да ли је давање у закуп туженој спорног простора ваљаног правног основа, тј. по ком основу је туженој претметни простор дат на коришћење.

Без правилног утврђења наведених чињеница, не може се извести ни правилан закључак о основаности тужбеног захтева.

У поновном поступку, првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, детаљно расправити спорна питања, правилно утврдити чињенично стање и након оцене свих релевантних околности и чињеница донеће нову, правилну и закониту одлуку.

Из напред изнетих разлога применом члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић