



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1694/2020
18.03.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Марине Милановић и Катарине Манојловић Андрић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Дејан Алагих, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Горан Мандић, адвокат из ..., ради утврђења права сусвојине, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3901/19 од 06.11.2019. године, у седници већа одржаној дана 18.03.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3901/19 од 06.11.2019. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2814/17 од 13.06.2018. године, првим ставом изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да има право сусвојине са уделом од $\frac{1}{2}$ на двособном стану површине 69,11 м², који се састоји од предсобља, купатила, кухиње, две собе и дневног боравка, а који се налази у приземљу зграде у улици ..., од улаза десно, на кат.парц.бр. ... КО ... којом би се одобрило тужилу да на основу пресуде изврши упис удела у лист непокретности. Другим ставом изреке, обавезана је тужилу да туженој на име трошкова парничног поступка исплати износ од 135.650,00 динара. Трећим ставом изреке, ослобођена је тужилу обавезе плаћања судске таксе на тужбу и пресуду.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3901/19 од 06.11.2019. године, одбијена је као неоснована жалба тужиле и првостепена пресуда потврђена у ставу првом и другом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилу је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одрдаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 87/18), па је нашао да ревизија 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. Указивање тужиле на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, није било предмет оцене овог суда, јер се ради о повредама које се не могу сматрати ревизијским разлогом у смислу одредбе члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је, као закупац, са ЈП за стамбене услуге Београд, као закупацем дана 31.05.1994. године закључила уговор о закупу стана број ... у приземљу зграде у ул. ..., улаз број ..., Општина ..., укупне површине 32 м², а дана 10.07.2013. године са ЈП „Градско - стамбено“, као закупацем, уговор о закупу стана број ... у ул. ..., Општина ..., укупне површине 32 м². Чланом 9. наведених уговора, уговорено је да закупац није овлашћен да без сагласности закупаца врши у стану било какве преправке и реконструкције. Пресудом Првог основног суда у Београду П 9613/10 од 07.03.2011. године, утврђено је да тужила има право да настави са коришћењем стана број ... у приземљу зграде у ул. ..., у својству закупца на неодређено време, са члановима свог породичног домаћинства, што је тужена Општина Стари Град дужна да призна и трпи. Тужили је, као закупцу на неодређено време, закључком председника Општине Стари Град од 03.02.2005. године дата сагласност ради увођења централног грејања на стану број ..., у ул. ... у ... о трошку закупца, без права рефундирања истих од стране Општине Стари Град, с тим да се радови морају извести у свему према приложеној документацији код Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове. Делимичним решењем Агенције за реституцију од 21.05.2014. године, усвојен је захтев, враћена имовина и утврђено право својине законским наследницима бившег власника, ВВ, са обимом удела од $\frac{1}{2}$, а ГГ и ББ, овде туженој са обимом удела од по $\frac{1}{4}$ дела на једнособном стану број ... и ... у приземљу стамбене зграде за колективно становање, у Улици ... у ..., саграђеној на кп.бр. ..., уписаној у ЛН ... КО ..., као својина Републике Србије са правом коришћења Општине Стари Град. ВВ и ГГ су своје сувласничке делове уступили ББ, овде туженој, која је у катастру непокретности уписана као искључиви власник наведених станова. Тужила је извршила радове адаптацијом оба стана, тако што је од две засебне стамбене јединице површине по 32м², направила једну стамбену јединицу површине 69,11м². Оценом налаза и мишљења судског вештака, предметни станови су формирани од помоћних просторија зграде у високом сутерену и по структури, према важећим критеријумима на територији Града Београда се ни у ком случају не би могли категорисати као станови, већ као делови једног стана и представљају стамбену целину.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев тужиле неоснован, налазећи да нису испуњени услови из члана 22. до 24. Закона о основама својинскоправних односа за стицање права својине изградњом, јер тужила није била савесна приликом адаптације стана у стамбеној згради у Улици ..., пошто је била само закупац на неодређено време и имала сагласност закупаца за извођење радова на увођењу централног грејања на стану број ... о свом трошку без права рефундирања, па радови које је тужила без сагласности закупаца изводила на адаптацији оба стана, нису подобни да доведу до стицања својинских овлашћења у смислу одредаба Закона о основама својинскоправних односа.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем

(став 1.), а право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (став 2.).

Чланом 21. истог закона – право својине стиче се стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, удвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невластника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

По оцени Врховног касационог суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право одбијањем тужбеног захтева тужиље којим је тражила да се према туженој, као власнику, утврди право својине на спорном стану, са сувласничким уделом од 1/2 и са правом укњижбе.

Супротно ревизијским наводима, у овом случају, нису испуњени законски услови за стицање права својине са траженим сувласничким уделом тужиље на објекту у власништву тужене. Доградњом или адаптацијом туђег или сувласничког грађевинског објекта не стиче се право својине, осим ако законом или уговором није другачије одређено, а тужиља право својине није стекла ни према закону, нити постоји споразум између тужиље и ранијег закуподавца, односно тужене као садашњег власника предметног стана, да би тужиља на спорној непокретности која представља стамбену целину, адаптацијом стекла одређени сувласнички део. Стога су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права неосновани.

У овом случају не може се применити ни изузетак од правила да се адаптацијом и доградњом стиче право својине, јер је исти везан за савесност градитеља и постојање посебног дела зграде као резултата извршених грађевинских радова. Тужиља није савестан градитељ, што произлази из чињенице да је као купац, без сагласности закуподавца извршила адаптацију непокретности која јој је била дата у закуп, а чији је власник сада тужена, нити је доградила посебан део зграде који представља посебну грађевинску целину, а само савестан градитељ доградњом стиче право својине на том посебном делу, сходно члану 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа.

Сагласност ранијег закуподавца да тужиља може увести централно грејање, у овом случају има само значај да тужиља може те радове извршити у циљу побољшања услова становања, а не и ради стицања права сувласништва на спорној непокретности. По основу таквих улагања једино се може истаћи облигационоправни захтев. Стога, а имајући у виду садржину тражене правне заштите, ревизијски наводи којима се указује да је суд одбио извођење доказа вештачењем на околност утврђивања обима изведених радова, без утицаја су на другачију одлуку у овој правној ствари, већ исти могу бити од утицаја на евентуални облигационоправни захтев тужиље у погледу евентуално увећане вредности спорне непокретности.

Из изнетих разлога, а применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић