



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 6085/22  
30.11.2023. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Александре Лековић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Марко Пантић, адвокат из Београда, Дечанска бр. 5, против туженог “Енергопројект Високоградња” а.д. Београд, Булевар Михајла Пупина бр. 12, ради утврђења права својине, вредност предмета спора 5.900.000,00 динара, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 509/22 од 13.9.2022. године, у седници већа одржаној дана 30.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 509/22 од 13.9.2022. године, у ставу првом изреке, тако што **СЕ ОДБИЈА** тужбени захтев тужиле АА из ..., којим је тражено да суд утврди да је тужилца носилац права својине на двособном стану бр. 4, површине 41,02 м2, који се налази у приземљу објекта ... у ул. ..., у ..., на кат. Парцели ... КО ..., што би тужени “Енергопројект Високоградња” а.д. Београд, био дужан признати и трпети да се на основу пресуде изврши упис права својине тужиле у катастар непокретности, као неоснован.

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 509/22 од 13.9.2022. године, тако што **СЕ ОБАВЕЗУЈЕ** тужилца АА из ... да туженом “Енергопројект Високоградња” а.д. Београд на име трошкова парничног поступка исплати износ 97.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле, па је утврђено да је тужилца носилац права својине на двособном стану бр. 4, површине 41,02 м2, који се налази у приземљу објекта ...у ул. ..., у ..., на кат. Парц. ... КО ..., што је тужени ”Енергопројект Високоградња” а.д. Београд, дужан признати и трпети да се на

основу пресуде изврши упис права својине у катастар непокретности. Ставом другим изреке пресуде, обавезан је тужени да тужили накнади трошкове парничног поступка у износу од 220.800,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршење па до исплате, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака пресуде под претњом принудног извршења.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу, побијајући је у целисти, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужила је доставила одговор на жалбу.

Испитујући правилност ожалбене пресуде, у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 72/11са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је закључио да је жалба туженог основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане чланом 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које овај суд, као другостепени пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању и према стању у списима предмета, приликом изградње стамбеног комплекса у ..., предузеће Енергопројект је добило на привремено коришћење земљиште за подизање барака, као привремених објеката за смештај радника на градилишту, уз обавезу да, кад заврши радове, исте уклони. У периоду јануар-мај 1978. године, на кат. Парцели ... КО ... изграђене су дрвене бараке, које накнадно нису уклоњене, нити од стране туженог, нити је општина наложила њихово рушење, те се одређени број радника Енергопројект Високоградње, уз сагласност тадашњег руководства туженог, уселио у привремене објекте (бараке) у ул. ..., међу којима је и овде тужила АА, која се 1994. године уселила у бараку ... , у просторије површине 41,02 м<sup>2</sup>, са својом породицом. Тужила није закључила уговор о закупу са туженим, нити је тужени донео одлуку или решење којом поменуте просторије у бараци ... додељује тужили као нужни смештај до коначног решења стамбеног питања, али је међу парничним странкама било неспорно, према потврди туженог од 2.7.1997. године да тужила користи привремени (нужни) смештај на локацији ... Издавањем потврде о коришћењу нужног смештаја, тужили и осталим корисницима је омогућено пријављивање адресе и заснивање претплатничког односа за одређене услуге. Из захтева за легализацију од 27.10.1998. године, који је тужени упутио Скупштини Града Београда, утврђено је да се односи на бесправне објекте у улици ..., у којима дуже од 20 година станује 30 породица радника Енергопројекта, чије стамбено питање не може да се реши на други начин, због чега упућује молбу Скупштини града да легализује објекте, ради коначног решења стамбеног статуса корисника нужног смештаја. Даље је утврђено, да је тужила уз прећутну сагласност туженог, у току 1995/96 године, у циљу коначног решења свог стамбеног питања, својим радом и материјалом извела радове на претварању дрвене бараке у којој се налази предметни стан, заједно са осталим корисницима ове бараке, у трајни објекат, како сада исти изгледа према приложеним фоторафијама. Из исказа тужиле је утврђено да је објекат био у јако лошем стању, да су се због лоших услова обратили Енергопројекту да им да сагласност да могу да реновирају овај објекат, да им нису

дозволили да објекат руше, али су им дозволили да од чврстог материјала унутар постојећих зидова бараке изврше ојачање, да се барака не би срушила, дозволили су им да обаве унутрашње радове, а такође, дозволили су да прошире објекат тако да он сада има око 60 м<sup>2</sup>. Урадили су инсталацију, струју, воду, ставили су нове прозоре, врата, односно све су комплетно урадили како би могли у њему нормално да живе. Ради се о објекту који је грађен изједна, а у оквиру тих објеката постоје засебне стамбене јединице, 13 стамбених јединица у којима станује 13 породица. Након завршетка радова од стране тужиље и других корисника, од ранијег нужног смештаја су настала три стамбена објекта ...,... и ... Градски завод за вештачење је на основу чл. 5 Закона о посебним условима за издавање грађевинске и употребне дозволе, сачинио елаборат изведеног стања објеката на кат. Парц. ... КО ... од 11.3.1999. године, из ког произлази да је на првобитним приземним монтажним објектима од дрвене грађе са покривачем од салонита, извршена доградња соба и полусоба зидањем блоковима са ТМ конструкцијом и унутрашњом и фасадном дрвеном столаријом, са електричним и телефонским инсталацијама, да су изграђени на земљишту које је планским актом предвиђено за колективну стамбену изградњу и да три стамбена објекта са укупно 13 станова укупне површине 549,12 м<sup>2</sup>, изграђени на парцели бр. ... КО ..., ул. ..., испуњавају техничке услове у смислу Закона о посебним условима за издавање грађевинске, односно употребне дозволе за одређене објекте. Решењем ГО Палилула од 10.5.2005. године, Предузећу Енергопројект Високоградња а.д. Београд дато је у закуп, на период од 99 година, неизграђено остало градско грађевинско земљиште у државној својини на делу кат. Парц. ... ЗКУЛ ... КО ..., у површини од 204 м<sup>2</sup>, што представља део земљишта под стамбеним објектом на адреси ул. ... у ..., уз могућност да на основу тог решења изврши упис права закупа у јавне књиге код надлежног државног органа, а решењем Одељења за грађевинске и стамбене послове ГО Палилула од 2.10.2007. године, овде туженом одобрени су изведени радови на изграђеном приземном стабеном објекту ознаке ..., који се састоји од 4 стана, међу којима и стан ..., двособан, укупне површине 41,02 м<sup>2</sup> који је предмет овог спора, те је одобрена и употреба ових изведених радова, након чега је тужени у катастру непокретности уписан као власник објекта као целине, са уделом од 1/1.

Полазећи од наведеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да су у конкретном случају испуњени услови из члана 24 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, као и члана 28 став 4 истог закона, да се тужиљи утврди право својине на предметном стану описаном у изреци пресуде, по основу грађења на туђем земљишту, као и по основу одржаја. По мишљењу првостепеног суда, у конкретном случају се не ради о доградњи туђег трајног објекта без споразума са власником, јер тужени до окончања радова предузетих 1995. и 1996. године није имао трајни објекат у својини, већ је имао привремени објекат који би на захтев надлежног органа морао да уклони. Тужени се, као власник привремених објеката на наведеној адреси, које је дао својим радницима на коришћење као нужни смештај, није противио да исти од свог материјала и својим радом изведу радове на претварању ранијих дрвених барака у трајне објекте са посебним стамбеним јединицама, ради трајног решавања свог стамбеног питања, прећутно се сагласио са овим радовима, јер се није обратио грађевинској инспекцији или предузео неку другу радњу у циљу заустављања градње, а по завршетку радова покренуо је поступак легализације, ради решавања стамбеног питања својих радника, међу којима и тужиље као градитеља. Основ за издавање одобрења изведених радова и употребне дозволе је било стање након радова

који су изведени 1996. године, којима је од првобитних привремених објеката-дрвених барака створена нова ствар трајног карактера, а без радова изведених на претварању привремених објеката у објекте трајног карактера не би било могуће да тужени добије употребну дозволу и укњижи се у ЛН ... КО ..., на кат. парц. бр. ... у ул. ... као власник породичне стамбене зграде, површине 203 м<sup>2</sup> са уделом 1/1. Полазећи од чињенице да је тужила својим радом и својим материјалом, заједно са другим станарима, створила објекат трајног карактера у ул. ..., у оквиру кога се налази стан..., који је тужила несметано користила дуже од 20 година (од 1996. године, до подношења тужбе дана 21.2.2019. године, којом је тражено њено иселење), те да се тужени прећутно сагласио да тужила изведе радове ради решавања свог стамбеног питања, иако није дао сагласност за извођење радова у писменој форми, при чему се није ни на који начин противио извођењу радова од стране тужиле, првостепени суд је нашао да је између туженог, као послодавца и тужиле, као запосленог, постигнут договор о стицању својине на предметном стану по основу улагања тужиле, а у циљу решавања њеног стамбеног питања. Сходно томе, тужила је савесни градитељ нове ствари на земљишту које је дато туженом у дугорочан закуп и има савесну државину на предметном стану дуже од 20 године, те су у конкретном случају испуњени услови из чл. 24 ст. 1 ЗОСПО, као и чл. 28 ст. 4 истог закона, да се тужили утврди право својине на предметном стану описаном у изреци пресуде, по основу грађења на туђем земљишту, као и по основу одржаја. Приликом доношења одлуке, првостепени суд је ценио и приговор недостатка активне легитимације на страни тужиле, истакнут од стране пуномоћника туженог, али је нашао да је исти неоснован, с обзиром на то да тужила у стану живи са двоје заједничке деце, а њен бивши супруг је наведени смештај добио као привремено решење стамбеног питања за себе и породицу. Одлука о трошковима поступка, као у ставу другом изреке пресуде, донета је применом одредби чл. 153 и 154 Закона о парничном поступку.

Међутим, основано се жалбом туженог оспорава правилност овако донете пресуде, с обзиром на то да је првостепени суд из изведних доказа и правилно утврђених чињеница, извео погрешан чињеничноправни закључак те погрешно применио материјално право, због чега је побијана одлука морала бити преиначена.

Наиме, одредбом члана 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, а на коју одредбу се приликом одлучивања о тужбеном захтеву позвао првостепени суд, прописано је да лице које може изградити зграду или другу грађевину на земљишту на које други има право својине, стиче право својине и на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, уколико није знало, нити могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио,

Одредбом члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да савесни држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом 20 година.

Одлучујући о захтеву тужиле, првостепени суд је погрешно применио цитиране одредбе Закона о основама својинско-правних односа, оцењујући да су у конкретном случају испуњени услови за стицање права својине по основу грађења и одржаја. Ово с тога што је тужила, у време када се са породицом уселила у бараку ... , на локацији ..., у просторије површине 41,02 м<sup>2</sup>, несумњиво знала да су им ове просторије

дате као нужни смештај, до коначног решења стамбеног питања. О тој намени датог смештаја, тужила је била упозната и из потврде од 2.7.1997. године, чијим издавањем је тужили и осталим корисницима омогућено пријављивање адресе и заснивање претплатничког односа за одређене услуге. Сходно томе, тужила не може бити ни савесни градитељ, нити савесни држалац предметне непокретности, а што је неопходан услов за стицање права својине по цитираним одредбама Закона.

Превасходно, извршена адаптација објекта не може водити стицању права својине, односно истицању било каквог стварно-правног захтева, већ евентуално само облигационо - правног захтева. Такође, промењено стање у смислу трајности и проширења објекта који је тужили додељен на коришћење, без писмене сагласности туженог као даваоца стана на коришћење, не може водити стицању права својине у смислу одредбе члана 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, већ тужила исто може стећи само на основу уговора о откупу стана, било директно са туженим, као власником стана или преко суда у ванпарничном поступку, уколико тужени одбија да закључи такав уговор, јер се у оваквој правној ситуацији могу применити само одредбе закона које су важиле у време стицања основа за коришћење стана.

Поред наведеног, у конкретном случају нису испуњени ни услови из цитиране одредбе члана 28 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром на то да тужила није имала квалификовану државину, која би могла водити стицању права својине по овом основу. Ово с тога што стицање својине одржајем претпоставља савесну државину, који услов у овом случају није испуњен, будући да тужила ниједног тренутка није била савестан држалац ствари, знајући да предметни стан не користи као свој и у својству власника, већ као корисник нужног смештаја. Околност да је објекат у коме се налази предметни стан, на основу одлуке надлежног државног органа, од привременог учињен трајним, при чему се тужени користио правима лица која у њему живе, па и овде тужиле, не води праву тужиле за стицање права својине одлуком суда, по основу градње на туђем земљишту, односно по основу одржаја. Наиме, промењено стање на терену не може бити основ за стицање права својине деривативним путем, уколико за то нису испуњени други услови прописани цитираним законским одредбама, а до чега у конкретном случају није дошло.

Сходно свему наведеном, а како у конкретном случају нису испуњени услови за стицање права својине по основу одржаја, имајући у виду да тужила није имала квалификовану државину која би водила стицању права својине по овом основу, а ни за стицање права својине по основу грађења на туђем земљишту, јер је само промењено стање у смислу трајности, проширења и адаптације објекта, без сагласности и одобрења даваоца стана на коришћење, то нису испуњени услови за стицање права својине тужиле на наведеном стану, због чега је првостепена одлука о тужбеном захтеву морала бити преиначена, па је Апелациони суд у смислу одредбе чл.394 ст.1 тач.4 ЗПП одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде

Како је преиначена првостепена пресуда, применом члана 165 став 2 ЗПП-а одлучено је о трошковима поступка, па је обавезана тужила да туженом накнади трошкове поступка и то: за приступ пуномоћника на 3 одржана рочишта у износу од по 24.000,00 динара и на 2 неодржана рочишта у износу од 12.750,00 динара, одмерено према вредности и врсти предмета спора и важећој АТ у време доношења одлуке, а

крећући се у границама истакнутог захтева.

Имајући у виду напред наведено, Апелациони суд у Београду је применом одредбе члана 401. тачка 3. Закона о парничном поступку, донео одлуку као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија  
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић