



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1616/2015
29.09.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јосип Тонковић, адвокат из ..., против тужених ББ из места ... у ..., чији је пуномоћник Мирјана Томашевић, адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2324/14 од 16.04.2015. године, у седници одржаној 29.09.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2324/14 од 16.04.2015. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Суботици П 1759/2012 од 13.03.2014. године, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац, на основу изградње и адаптације, сувласник са 6/12 дела на парцели број ... - земљиште под зградом – објектом, ул. ..., воћњак друге класе и помоћна зграда – економска зграда, укупне површине 34 ара и 88 метара квадратних, уписаној у лист непокретности бр. ... КО ..., као сувласништво тужених са по 1/3 дела, са правом одговарајућег уписа тужиоцевог права у катастар непокретности. Тужени су обавезани да тужиоцу накнаде трошкове поступка у износу од 54.300,00 динара, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2324/14 од 16.04.2015. године, жалба првотуженог је усвојена, па је пресуда Основног суда у Суботици П 1739/2012 од 13.03.2014. године преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је, по основу изградње и адаптације, сувласник 6/12 дела парцеле број ..., земљиште под зградом – објектом, воћњак друге класе и помоћна зграда – економска зграда у ул. ..., површине 34 ара и 88 метара квадратних, која је уписана са по 1/3 дела као власништво тужених у лист непокретности бр. ... КО ..., са правом одговарајућег уписа тужиоцевог права у катастар непокретности, као и захтев да му тужени накнади трошкове парничног поступка. Тужилац је обавезан да првотуженом

накнаде трошкове првостепеног поступка у износу од 36.950,00 динара и трошкове другостепеног поступка у износу од 13.900,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, као и због одлуке о трошковима поступка.

Ревизија је дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом члана 408. Закона о парничном поступку, па је нашао да је ревизија неоснована.

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. Такође, нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка, на које се у ревизији указује.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су браћа и сестра, а спорну непокретност су наследили од родитеља који су били сувласници са једнаким уделима. Странке – тужилац и тужени, су уписане у Катастар непокретности као сувласници непокретности са уделима од по 1/3. Првотужени живи у Родитељи странака су купили шездесетих година двадесетог века, парцелу на којој су подигли воћњак и саградили мању кућу. Временом је воћњак пропао, а и кућа је била у запуштеном стању. Тужилац је ушао у посед ове непокретности 2009. године, па је кућу адаптирао и доградио, а двориште уредио. Тужени све до 2011. године, није имао сазнања о извршеним радовима, јер није долазио у Сестра, односно друготужена је знала да је тужилац изводио радове и саглашавала се са радовима. Наведена непокретност се, пре тужиочевог улагања, састојала од објекта који је имао две просторије са малтерисаним унутрашњим зидовима и дрвеном плафонском конструкцијом, дрвеним прозорима и вратима, док је под био бетонски, а од инсталација је постојао само груби развод електрике за осветљење и конектори. На парцели је постојао и бунар са делимично озиданом шахтом. Столарија је била покрадена, а кров је прокишњавао, такође је и разводни орман, односно струјомер, био украден. Објекат је изграђен ... године. Од 2009. године тужилац је извршио бројне радове и то тако што је срушио кровну конструкцију, плафонску конструкцију, бетонске подове и преградни зид, па је дозидао четири реда блокова, избетонирао плочу, направио полузавршено поткровље са кровом. Такође је израдио нов развод електричне инсталације у овим просторијама и доградио још једну просторију - магацин. Направио је летњу шталу, надстрешницу за сено, летњу надстрешницу за одмарање, испуст за коње, а оградио је плац са уличне и задње стране и поставио металну клизну капију. Према налазу вештака грађевинске струке прометна вредност целе непокретности пре тужиочевог улагања износила је 995.463,76 динара, а прометна вредност непокретности са тужиочевим улагањем износи 1.877.913,46 динара. У поступку за физичку деобу наведене непокретности, тужилац је истакао да је његов удео због наведеног улагања већи, па је упућен на парницу да се то и утврди.

Код тако утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак изнет у побијаној пресуди да је тужбени захтев неоснован.

Одредбама члана 14. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да сувласник има право да ствар држи и да је користи заједно са осталим сувласницима сразмерно свом делу, не повређујући права осталих сувласника (став 1.). Сувласник може располагати својим делом без сагласности осталих сувласника (став 2.). У случају продаје сувласничког дела остали сувласници имају право прече куповине само ако је то одређено законом (став 3.).

Одредбом члана 15. став 4. наведеног закона прописано је да је за предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања (отуђење целе ствари, промена намене ствари, издавање целе ствари у закуп, заснивање хипотеке на целој ствари, заснивање стварних службености, веће поправке и сл.) потребна сагласност свих сувласника. У конкретном случају утврђено је да такве сагласности једног сувласника – првотуженог, нема.

Одредбе члана 24. до 26. Закона о основама својинскоправних односа регулишу стицање права својине грађењем на туђем земљишту. Одредбама члана 25. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да, ако је градитељ знао да гради на туђем земљишту или ако то није знао, а власник се томе одмах успротивио, власник земљишта може тражити да му припадне право својине на грађевински објекат или да градитељ поруши грађевински објекат и врати му земљиште у првобитно стање или да му градитељ исплати прометну цену земљишта (став 1.). У случајевима из става 1. овог члана власник земљишта има право и на накнаду штете (став 2.). Ако власник земљишта захтева да му припадне право својине на грађевински објекат, дужан је накнадити градитељу вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налазио у време доношења судске одлуке (став 3.). Право избора из става 1. овог члана власник земљишта може остварити најкасније у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта. По протеклу овог рока власник може захтевати исплату прометне цене земљишта (став 4.). Одредбама члана 26. истог закона прописано је да, ако је градитељ савестан, а власник земљишта није знао за изградњу, у случају када грађевински објекат вреди знатно више од земљишта, грађевински објекат заједно са земљиштем припада градитељу, а он за земљиште дугује власнику накнаду по прометној цени земљишта (став 1.). Ако је вредност земљишта знатно већа, суд ће на захтев власника земљишта грађевински објекат досудити њему и обавезати га да градитељу накнади грађевинску вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налази. Овај захтев власник може поднети у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта (став 2.). Ако је градитељ савестан, а власник земљишта није знао за изградњу, у случају када су вредност грађевинског објекта и вредност земљишта приближно једнаки, суд ће грађевински објекат, односно грађевински објекат и земљиште досудити власнику земљишта или градитељу, водећи рачуна о њиховим потребама, а нарочито о њиховим стамбеним приликама (став 3.). Власнику земљишта, односно градитељу припада накнада за земљиште, односно грађевински објекат, по одредби става 1. овог члана (став 4.).

Тужилац приликом извођења радова није био савестан градитељ, јер је без сагласности туженог као једног од сувласника вршио улагање у

непокретност, адаптацијом и доградњом, а знао је да је тужени санаследник и сувласник. Тужилац није радове изводио на туђој непокретности, већ као сувласник и није могао стећи право својине на непокретности у већој сразмери која би одговарала увећању вредности непокретности, већ је због таквог улагања једино могао да истакне облигационоправни захтев. Истовремено адаптација није законски основ за стицање својине на непокретности, нити је доградњом формирана посебна грађевинска парцела у складу са грађевинским прописима, услед чега нису испуњени законски услови за стицање својине по правилима о грађењу, нити грађењу на туђем земљишту. Другостепени суд је за своју одлуку дао јасне и потпуне разлоге, које овај суд у свему прихвата као правилне.

Неосновано се ревизијом указује да тужени нису јединствени супарничари. Наиме, тужени су сувласници непокретности на којој тужилац тражи утврђење већег сувласничког удела, па се ради о нужним јединственим супарничарима из члана 210. и 211. Закона о парничном поступку. Стога није од значаја околност да тужена није поднела жалбу на првостепену пресуду и нема прекорачења проширивањем правног дејства одлуке на тужену, па су супротни наводи ревизије неосновани.

На основу члана 414. Закона о парничном поступку, донета је одлука као у изреци.

**Председник већа-судија
Миломир Николић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић