



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4795/2019
13.05.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац, Драгане Маринковић, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник од ревизије Миленко Чеперковић, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Милан Вебер, адвокат у ..., ради утврђења права власништва, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2754/19 од 25.07.2019. године, у седници већа одржаној 13.05.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2754/19 од 25.07.2019. године, као изузетно дозвољеној.

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж 2754/19 од 25.07.2019. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду број П 2312/2018 од 23.01.2019. године, тако што се **УСВАЈА** примарни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је тужилац као власник дворишних зграда површине 61 м² и 145 м² изграђених без грађевинске дозволе, власник 206 м², односно 206/720 идеална дела на парцели бој .. КО ..., као и да држалац ових дворишних објеката (уписаних као помоћна зграда број 2 и 3) није тужени ББ, те да је тужени дужан да трпи да се ово право уписано у његову корист брише из катастра непокретности (лист непокретности број .. КО ...).

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 70.500,00 динара, у року од 15 дана.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду број П 2312/2018 од 23.01.2019. године одбијен је примарни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац као власник две дворишне зграде површине 61 м² и 145 м² изграђених без грађевинске дозволе, власник 206 м², односно 206/720 дела парцеле број .. КО ... као и да држалац ових дворишних објеката (уписаних као помоћна зграда број 2 и 3) није тужени ББ, те да је тужени дужан да трпи да се ово право уписано у његову корист брише из катастра непокретности (лист непокретности број .. КО ...) као и да се тужени обавезе да тужиоцу надокнади парничне трошкове у року од 15 дана. Одбијен је и евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд утврди да је тужилац као

власник две дворишне зграде површине 61 м² и 145 м² изграђене без грађевинске дозволе, корисник 206 м², односно 206/720 дела парцеле број .. КО ..., као и да држалац ових дворишних објеката (уписаних као помоћне зграде број 2 и 3 није тужени ББ, те да је тужени дужан да трпи да се ово право уписано у његову корист брише из катастра непокретности (лист непокретности број .. КО ...), као и да се тужени обавезе да тужиоцу надокнади парничне трошкове у року од 15 дана. Трећим ставом изреке је обавезан тужилац да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 85.500,00 динара, у року од 15 дана. Четвртим ставом изреке је тужилац ослобођен плаћања такси у овој парници.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом број Гж 2754/19 од 25.07.2019. године одбио жалбу тужиоца и потврдио пресуду Вишег суда у Новом Саду у побијаном делу (став 1, 2 и 3 изреке). Одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете од стране другостепеног суда, тужилац је изјавио посебну ревизију на основу члана 404. ЗПП, због погрешне примене материјалног права и потребе да се размотре правна питања од општег интереса и ради уједначавања судске праксе, конкретно члана 30. Закона о основама својинскоправних односа (урачунавање времена које су претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци).

Одредбом члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14) је прописано да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). О дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни касациони суд већу од пет судија.

По оцени Врховног касационог суда, испуњени су услови за одлучивање о ревизији тужиоца као изузетно дозвољеној применом члана 404. ЗПП због потребе уједначавања судске праксе и правилне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку и нашао је да је ревизија тужиоца основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да је спорна непокретност која је предмет ове парнице, земљиште у површини од 206 м² које се налази испод две дворишне зграде чије су површине 61 м² и 145 м² које су изграђене без грађевинске дозволе на делу парцеле број .. која је уписана у лист непокретности број .. КО ..., а која парцела је укупне површине 720 м². Дворишне зграде се у катастру воде као помоћни објекат број 2 и 3. Тужилац је у односу на објекте 2 и 3 покренуо 13.11.2003. године поступак легализације пред Градском управом за урбанизам и стамбене послове

Нови Сад, која је 23.04.2018. године тужиоцу послала обавештење у вези са његовим захтевом за легализацију објеката те га је позвала да у року од 30 дана достави доказ о власништву за парцелу број .. КО Према катастарском стању од 27.11.2018. године парцела број .. КО ... се у ЛН број .. КО ... према врсти земљишта води као остало грађевинско земљиште у државној својини. У листу Б у коме су уписани подаци о носиоцу права на земљишту предметна парцела се води као приватна својина туженог у 1/1 док се дворишни објекти воде као помоћна зграда 2 и 3, а као држалац је уписан тужени који је уписан и као власник на породичној стамбеној згради број 1 у делу 1/1. У листу о теретима је забележено 24.11.2009. године да су помоћна зграда 2. и 3, објекти изграђени без дозволе, док других уписаних терета нема. Међу парничним странкама није спорна чињеница да је тужилац власник помоћних зграда број 2. и 3, које је стекао по основу уговора, а да је тужени власник породичне стабемене зграде број 1 такође по основу уговора, све изграђено на парцели број .. и уписано у ЛН број .. КО

Између правног претходника тужиоца ВВ као купца и продаваца ГГ и ДД је 14.05.1997. године закључен купопродајни уговор чији су предмет два дворишна објекта у изградњи. У члану 1. тог уговора продавци су претходно изјавили да су они на основу купопродајног уговора од 22.05.1986. године (оверен код Општинског суда у Новом Саду) који је приказан Управи друштвених прихода општине и града, постали власници породичне стамбене зграде у ... у улици ... број .., саграђеној на земљишту у друштвеној својини, уписаној у књ. уложак рој .. КО ..., на парцели број .. -њива у селу у површини од 07 ари 20 м², да у време купопродаје зграда није била довршена и да зато није исказана у земљишним књигама. Такође је наведено да је 16.11.1995. године путем РГЗ СКН израђен деобни нацрт и снимање изграђених објеката и да се види да се објекти састоје од уличне стамбене зграде и два дворишна објеката од којих се први налази у продужетку уличне стамбене зграде, а други у продужетку тог првог, а да је иза уличног стамбеног објекта дограђена тераса која припада уличној стамбеној згради. Чланом 4. уговора је наведено да се дворишним објектима може прићи једино из улице ..., па продавци изјављују да обезбеђују и право пролаза колима и пешице у корист свагдашњег власника дворишних објеката и то у ширини од 6 метара поред парцеле .. целом дужином, те да дозвољавају да се ова службеност укњижи у земљишним књигама. У члану 7. је наведено да су уговорници упознати да се уговор не може спровести у земљишним књигама без претходне легализације објекта, те је уговорено да ће продавци сносити трошак легализације и уписа уличне стамбене зграде, а да ће купац сносити трошкове у вези легализације и уписа дворишних објеката. У члану 8. је наведено да продавци дозвољавају да се без њиховог даљег питања и одобрења у корист купца укњижи право власништа на продатим објектима чим за то буду постојали законски услови.

Дана 21.09.1998. године је закључен купопродајни уговор између продаваца ГГ и ДД и овде туженог као купца. Предмет уговора је породична стамбена зграда са нус просторијама на којој су продавци власници у $\frac{1}{2}$ идеална дела. У уговору је наведено да радионица није предмет уговора обзиром да је сувласништво ВВ, који је сувласник друге половине некретнине у улици ... број .. у ..., све саграђено на катастарској парцели .., у површини од 7 ари и 20 м², која је уписана у књ. уложак број .. КО Уговор је 15.10.1998. године оверен пред Општинским судом у Новом Саду. Допуна овог уговора је закључена и оверена 09.12.1999. године у којој је наведено да је грешком у купопродајном уговору написано да су тужиоци власници у $\frac{1}{2}$ идеална дела

уместо целе стамбене зграде и да купац стиче својину на целој згради, односно у 1/1 део. Тужени је приликом закључења ових уговора знао да није купио све објекте, али му то није било од значаја јер је сматрао да они немају неку вредност.

Тужилац је као купац 27.05.2002. године, закључио купопродајни уговор са ВВ као продавцем чији су предмет два дворишна објекта у изградњи. У члану 4. је наведено да се продатим дворишним објектима може прићи једино из улице ... и да продавац изјављује да овим путем обезбеђује и право пролаза колима и пешице у корист свагдашњег власника дворишних објеката и то у ширини од 6 метара поред парцеле .. целом дужином, те да дозвољава да се ова службеност укњижи у земљишним књигама. Чланом 5. је наведено да је купац већ ступио у посед купљених делова некретнине и да ће на исте плаћати порез и остале дажбине почев од 27.05.2002. године. Чланом 7. је наведено да су страке упознате да се уговор не може спровести у земљишним књигама без претходне легализације објекта и да ће купац сносити трошкове у вези легализација дворишних објеката. Тужилац је приликом куповине дворишних објеката знао да предмет купопродаје није парцела, знао је да има службеност пролаза, али је сматрао да самом куповином објекта има право и на земљиште под њима. Приликом куповине тужилац је проверио у катастру ко је власник објекта и парцеле и тада су власници породичне стамбене зграде број 1 били ГГ и ДД, док је власник споредних објекат 2. и 3. био његов продавац ВВ, а као корисници парцеле били су уписани ГГ и ДД.

Тужилац и тужени су се упознали 2007. године јер је тужени контактирао тужиоца и понудио му да откупи дворишне објекте зато што је он нови власник земљишта, којом приликом је тужени тужиоцу показао његов купопродајни уговор, али међу њима није дошло до договора и од тада су у судским споровима. Потом су се срели и 2013 – 2014. године на адреси где се налазе спорни објекти када је тужени тужиоцу документовао извод из катастра и рекао му да тужилац нема право на земљиште и да се земљиште води на туженог. Приликом излагања Комисији за излагање јавних података о непокретностима и правима на њима 25.09.2009. године састављен је записник без присуства странака, те је земљиште на наведеној парцели укњижено као државна својина Републике Србије, као власник стамбене зграде број .. у улици ... је наведен тужени ББ, као држалац помоћних зграда саграђених на парцели .. у Б1 листу исказаних под бројем 2. и 3. је такође наведен тужени ББ у целисти. Укњижено је право коришћења земљишта на парцели број .. у корист сопственика породичне стамбене зграде, док на истом постоји зграда.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су одбили и примарни и евентуални тужбени захтев из разлога што се право својине одржајем не може стећи на идеалном делу парцеле, већ да се то право може стећи само на реалном делу некретнине. Навели су да уколико се неко лице налази у фактичкој власти само дела непокретности, може стећи право својине само на том реалном делу непокретности који непосредно и користи и да тај део мора бити реално опредељен. У супротном би значило да лице које тражи признање права својине одржајем на идеалном делу, заправо тражило сувласнички део на целој парцели иако поједине делове непокретности не користи и не налази се у њиховој државини. Наведено је да је тужилац закључењем купопродајних уговора знао да купује само објекте, да предмет купопродаје није парцела, као што је знао и да има службеност пролаза. Што се тиче савесности тужиоца, судови су оценили да је тужилац за чињеницу да није власник

парцеле сазнао 2013/2014 године, а најкасније 2018. године када је у поступку легализације објеката обавештен да је потребно да достави доказ о праву својине на предметној парцели (од стране Градске управе за урбанизам и грађевинске послове), те да од момента ступања у посед тужиоца на основу уговора о продаји закљученим 2002. године до момента подношења тужбе 2018. године није протекао рок од 20 година (члан. 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа) . Што се тиче захтева да се утврди да тужени није држалац спорних дворишних објеката оценили су да је и тај део тужбеног захтева неоснован зато што је тужени власник стамбене зграде означене као зграде број 1, а помоћни објекти су изграђени без дозволе за градњу па како споредне ствари прате судбину главне ствари, тужени је уписан и као држалац тужиочевих објеката.

Врховни касациони суд не прихвата правно становиште нижестепених судова. За стицања права сусвојине одржајем није битно да постоји тачно опредељен реални део на коме се стиче својина одржајем. Сусвојина одржајем на основу члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа се може стећи на идеалном делу. По оцени Врховног касационог суда државина тужиоца је законита јер се она заснива на правном основу који је потребан за стицања права својине (уговор о купопродаји закључен 27.05.2002. године са ВВ чији су предмет два дворишна објекта са установљеном службености пролаза на парцели), а ВВ је на основу уговора закљученим 14.05.1997. године купио та два објекта од ГГ и ДД. Савесност државине се претпоставља, а тужени ту чињеницу није оспорио. Наиме, правни претходник тужиоца ВВ је ова два дворишна објекта купио пре него што је тужени купио улични објекат (тужени је закључио уговор 21.09.1998. године са истим продавцима ГГ и ДД). Тужени је знао приликом куповине уличног објекта да су његови продавци претходно већ продали ове дворишне објекте (наведено је у уговору о продаји). У оба ова уговора од 1997. и 1998. године, предмет куповине су објекти, а не и земљиште зато што је у то време земљиште било у државној својини, а власници објеката су имали само право коришћења. Из тог разлога се не може прихватити становиште нижестепених судова да је тужилац знао да није купио и земљиште. Ни тужени није купио земљиште већ само улични објекат. Тек касније када је дошло до конверзије државне у приватну својину на грађевинском земљишту на коме су објекти изграђени, тужени као власник уличне зграде је уписан на целој парцели. Тужилац овом тужбом тражи да се утврди његово право власништва само на земљишту које се налази испод објеката које је купио у укупној површини од 206 м² (објекти су површине 61м² и 145м²). Тиме би постао сувласник парцеле број .. КО ... у делу од 206/720. Врховни касациони суд је оценио да је тужбени захтев тужиоца основан на основу члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа јер је доказао да је у државини дворишних објеката заједно са својим правним претходником од 1997. године, а за чињеницу да је тужени уписан као власник земљишта на којем се објекти налазе је сазнао 2013/2014. године. Према томе погрешно нижестепени судови не урачунавају време од 1997.године до 2002. године (правни претходник тужиоца је био власник на основу уговора о продаји). Осим тога тужилац има право на редован одржај, а не на ванредни за који је потребно време од 20 година као што то погрешно закључују нижестепени судови, из напред изнетих разлога.

Неправилан је и закључак нижестепених судова да тужилац неосновано тражи да се утврди да тужени није држалац два спорна дворишна објекта. Тачно је да је приликом јавног увида података о непокретностима и правима на њима од стране

Комисије (25.09.2009. године, чији је рад обављен без присуства странака), тужени уписан као власник у 1/1 идеална дела земљиште са главном породичном зградом, а и као држалац споредних објеката исказаних у листу под бројевима 2 и 3. Међутим, тужени није држалац ових спорних објеката, јер је утврђено да је тужилац држалац (и власник) тих објеката, што даје легитимацију тужиоцу (и правни интерес) да тражи да се утврди да тужени није држалац спорних објеката (члан 194. став 3. ЗПП). Тужилац је покренуо поступак за легализацију дворишних објеката које је купио, али се томе испречила чињеница да је тужени уписан као власник земљишта на коме се ови објекти налазе и као држалац тих објеката и зато је тужилац легитимисан да поднесе ову тужбу. Само усвајањем тужбеног захтева тужиоца се може уредити однос парничних странака и усагласити фактичко са правним стањем.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија тужиоца основана, па је одлучио као у изреци на основу члана 416. став 1. ЗПП.

Како је Врховни касациони суд преиначио нижестепене пресуде, то је на основу члана 165. став 2, 153. став 1, 154. и 163. ЗПП одлучио о свим трошковима поступка, па је обавезао туженог да тужиоцу надокнади трошкове поступка у износу од 70.500,00 динара, у року од 15 дана. Трошкови поступка се односе на састав поднеска од 13.06.2018. године и од 19.11.2018. године по 11.250,00 динара, те за приступ на два рочишта по 12.750,00 динара (25.500,00 динара) и за састав ревизије износ од 22.500,00 динара). Тужиоцу се не досуђује трошак састава тужбе и жалбе јер их је сачинио без пуномоћника. Трошкови су одмерени на основу тарифног броја 13, 15. и 16. Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката („Службени гласник РС“ број 121/12).

**Председник већа - судија
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић