



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2413/2019
29.04.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божидара Вујичића, председника већа, Весне Субић, Јелице Бојанић Керкез, Бисерке Живановић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., чији је пуномоћник Владимир Гајић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Срећко Пецикоза, адвокат из ..., против тужених ВВ, ГГ и ДД из ..., чији је заједнички пуномоћник Слободан Божиловић, адвокат из ..., ЂЂ и ЕЕ из ... и ЖЖ из ..., чији је пуномоћник Кристина Ожеговић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4068/18 од 19.09.2018. године, у седници већа одржаној 29.04.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизија тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4068/18 од 19.09.2018. године као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4068/18 од 19.09.2018. године и пресуда Првог основног суда у Београду П 9821/14 од 18.10.2017. године у делу којим је одлучено о примарном и евентуалном тужбеном захтеву за утврђење о стварним правима на непокретности и о трошковима поступка и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 9821/14 од 18.10.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари; ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да су тужиоци АА и ББ, обоје из ..., корисници свако са по 1244/4518 идеалних делова кат. парцеле бр. ... уписане у листу непокретности број КО ... и да су тужени ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ из ... дужни да признају и трпе упис права коришћења у опредељеном идеалном делу сваког од тужилаца у листу непокретности ... КО ...; ставом трећим изреке, одбачен је тужбени захтев у делу којим је тражено да суд наложи РГЗ-СКН Савски Венац да по правноснажности пресуде упише на означеној непокретности право коришћења у корист тужилаца; ставом четвртим одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тражено да се утврди да су тужиоци сувласници са уделима од по 1244/4518 идеалних делова кат. парцеле бр. ... уписане у листу непокретности бр. ... КО ... и да су тужени то дужни да признају и трпе упис права својине у опредељеном идеалном делу сваког од

тужилаца; ставом петим одбачен је тужбени захтев у делу којим је тражено да суд наложи РГЗ-СКН Савски Венац да по правноснажности упише право својине на означеној парцели у корист тужилаца; ставом шестим изреке обавезани су тужиоци да туженима 1, 2 и 3 реда ВВ, ГГ и ДД накнаде трошкове парничног поступка у износу од 324.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4068/18 од 19.09.2018. године, ставом првим изреке потврђена је наведена првостепена пресуда у ставу другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке и жалбе тужилаца су у том делу одбијене као неосноване. Ставом другим изреке, одбачене су жалбе тужилаца против става првог изреке првостепене пресуде, као недозвољене. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужених ВВ, ГГ и ДД за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци АА и ББ изјавили су ревизију због погрешне примене материјалног права, с тим што су предложили да се о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној, применом члана 404. ЗПП, ради уједначавања судске праксе и тумачења права. Наводи ревизије односе се на правноснажно одбијен тужбени захтев за тражено утврђење о правима на спорној парцели.

Применом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 72/11...18/20), посебна ревизија се може изјавити 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 у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). Према ставу 2. истог члана, испуњеност услова за изузетну дозвољеност ревизије цени Врховни касациони суд у већу од пет судија.

Врховни касациони суд налази да су у овој правној свари испуњени услови за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној у смислу члана 404. ЗПП, ради усаглашавања судске праксе по питању оправданости утврђења о постојању и обиму стварних права на катастарској парцели градског грађевинског земљишта са више изграђених објеката, на којој су као носиоци права коришћења уписана поједина лица са одређеним идеалним уделима, а власници објеката уписани са збирним уделом. Из наведених разлога, одлучено је као у ставу првом изреке овог решења.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. ЗПП, па је нашао да је ревизија основана у побијању другостепене пресуде у делу којим је потврђена првостепена пресуда у ставу другом, четвртном и шестом изреке.

Пресудама нижестепених судова одбијен је примарни тужбени захтев за утврђење да тужиоци имају право коришћења у по 1244/4518 удела на кат. парц. ... и одбијен је евентуални тужбени захтев за утврђење да у истим уделима тужиоци имају право својине на означеној парцели. Пресуде су засноване на схватању да нема места тражењу другачијег удела у правима на предметној парцели у односу на уписано стање, с обзиром да су тужиоци на основу права власништва на објектима већ уписани као сукорисници катастарске парцеле која је предмет спора и да државина већег дела катастарске парцеле од дела на који су тужиоци уписани као сукорисници заједно са осталим корисницима, не може водити стицању права сукоришћења односно права

сусвојине по основу редовног одржаја, а такође ни путем теретних правних послова имајући у виду да код купопродаје помоћног објекта није наведен ни реални ни идеални део кат.парц. на којој се ова зграда налази, односно није наведена површина од 910м², коју тужиоци држе у поседу заједно са објектима у својини, одредивши тужбени захтев према величини свог оградаеног поседа, обухватом и те површине.

Према релевантним чињеницама, спорна кат. парц. ... површине 45а 18м² уписана у ЛН ... КО ... одговара ранијој кат. парц.... која се водила у зк. ул. ... к.о. Укњижени власник парцеле и куће кућни број ... у ... улици у ... био је сада покојни ЗЗ (отац тужених ВВ и ДД). Решењем Управе за извршење регулационог плана НО Среза Београдског од 10.07.1956. године, по молби власника одобрена је деоба кат. парц. .. КО на две парцеле, и то број .../... и .../.... Међутим, деоба није књижно спроведена. Катастарска парцела се и даље води као јединствена у катастру непокретности, као важећој јавној књизи о непокретностима и правима на непокретностима. Расправљање о спорним правима на овој непокретности укључује праћење промена насталих од времена када је земљиште које је раније било у приватној својини постало друштвена односно државна својина, те у даљем предузиманих правних радњи од стране ранијег имаоца и чињених располагања објектима и правима на земљишту.

Решењем НО Савски венац од 13.05.1960. године утврђено је да је ступањем на снагу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта 26.12.1958. године, национализовано и постало друштвена својина неизграђено земљиште кат. парц. бр. ... површине 4.450,80м² ранијег сопственика ЗЗ, па је тако и уписано у зк.ул. ... ко ... као зк. тело I кат. парц. број ... од 4450,80м² земљиште без зграде - друштвена својина и објекти као зк. тело II и зк. тело III, а ЗЗ укњижен као носилац права коришћења на зк. телу I и као власник зк. тела II и III.

Уговором о купопродаји Ов. бр. .../... од 26.09.1963. године, ЗЗ је продао купцима ИИ и ЈЈ тачно одређени део непокретности уписане у зкњ. ул. ... КО ..., и то кућу ... број ... описану као двособну кућу са покривеном терасом и подрумом која према одобреној копији плана лежи на кат. парц. .../..., лево од улаза у парцелу, према суседној парцели бр. .../... и продао (уступио) купцима трајно право коришћења плаца-парцеле бр. .../..., њен физички одређени део: 20 м ширине из ... улице почев од суседне парц. бр. .../... па према парц. .../..., а дужине 77,73 м у правој линији до суседне парц. .../..., у уговору исказан као идеални део 1554,6/2450,8, с тим да је уговором регулисан начин оградаивања уступљеног дела парцеле. Решењем Дн. 6814/66 од 16.09.1966. године одређена је деоба непокретности у зк. ул. ... ко ... у А листу на: 1) земљиште без зграде - зк. тело I - кат. парц. број ... у површини од 4450,80м²; 2) зграду без земљишта као зк. тело II - кућа кбр. .. у ул. ... која се састоји од двособног стана; 3) зграду без земљишта као зк. тело III на истој адреси - помоћна зграда; те одређена укњижба да је земљиште без зграда друштвена својина, те уједно одређена укњижба права власништва у корист купаца ИИ ЈЈ на кући кбр. ... која се састоји од двособног стана као зк. телу II и права бесплатног коришћења земљишта које покривају зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграда у корист власника зграда и његових правних следбеника, све док на том земљишту постоје зграде. Купци ИИ ЈЈ су укњижени као власници стамбене зграде.

После отуђења стамбеног објекта, ЗЗ је остао укњижен као власник на помоћном објекту уписаном као зк. тело III, у 1965. години прибавио је одобрење за изградњу на парцели .../..., у 1967. години исходило упис објеката у зк. ул. ...: зк. тело

IV - кућа, кућни број ... (П+1) и зк. тело V - кућа, кућни број ... - кућа са једном зградом, па је након тога са својом децом закључио уговор о поклону права коришћења грађевинског неизграђеног земљишта Ов. бр. .../... од 24.07.1970. године, којим је као поклонодавац пренео својој деци ВВ, КК, ГГ и ДД у једнаким деловима право коришћења на неизграђеном делу кат. парцеле ..., при том наведећи да парцела има укупну површину 44а и 50,80м, а да неизграђени део износи половину целе парцеле. Поклонопримци су уписани као носиоци права коришћења кп. ... са по 1/8 идеалног дела, решењем ДН. 5087/70. Парница вођена ради утврђења ништавости овог уговора, окончана је пресудом Врховног касационог суда Рев1 2/2007 од 06.06. 2018. године, одбијањем тужбеног захтева због непостојања разлога апсолутне ништавости уговора.

Следе даља располагања деловима непокретности. Наиме, ЗЗ као продавац и ЛЛ као купац, закључили су уговор о купопродаји непокретности Ов. .../... од 16.12.1981. године, допуњен анексом Ов./... од 04.02. 1988.године закљученим са наследницима у међувремену умрлог продавца, како би се купцу омогућила укњижба. Предмет продаје по овом уговору је приземна кућа к.бр. ... која се састоји од четворособног стана од 94,65м² на кат. парц. ..., о којој се у уговору наводи да је поднет захтев за легализацију због повећане квадратуре припајањем шупе у стамбени простор и померањем зидова, тако да је површина куће повећана на 155м². У овом уговору, за разлику од претходног, није наведена ни површина ни идеални удео у праву коришћења земљишта парцеле. У анексу из 1988. године се наводи да је предмет продаје била кућа број ... у ... - помоћна зграда уписана као зк. тело III на кат. парц. 443, која служи за становање и претворена је у стамбени објекат по означеним решењима органа управе, са правом коришћења изграђеног грађевинског земљишта које је друштвена својина. Основом уговора и анекса, купац ЛЛ се укњижио као власник наведеног објекта.

Тужиоци АА и ББ су купили објекте на адреси По купопродајном уговору од 10.09.2004. године Ов. .../.. ЛЛ као књижни власник зк. тела III продао је тужиоцима кућу к. бр. ... у улици ..., која се састоји од четворособног стана и доградњом је повећана, за купопродајну цену од 460.000 евра. По купопродајном уговору Ов. .../... од 12.08.2005. године ЉЉ као књижни власник зк. тела II продао је тужиоцима кућу на истој адреси, коју је наследио, с тим да је у уговору наведено да се предмет продаје налази на јединственој кат. парц. ... на којој се налазе још две засебне куће на бројевима ... и ..., а да се кућа укњижена као зк. тело II налази на делу те парцеле у површини од око 17 ари коју несметано држи у поседу и користи продавац и да је он поднео захтев за легализацију адаптираног и реконструисаног поткровља у кући која је предмет продаје и постојећег дворишног објекта поред базена на делу кат. парцеле који користи, као и да тако описани предмет продаје купцима продаје за 700.000 евра. Уговори су извршени. Тужиоци су у поседу објеката и ограђеног дела парцеле. На основу Одобрења за изградњу и употребу објекта од 25.08.2007. године, тужиоцима су одобрени изведени радови на реконструкцији и доградњи куће к. бр. ... у ул. ... у објекат По+П+Пк, као и приземног помоћног објекта од 50м² и отвореног базена. На легализованим објектима тужиоци су уписани као сувласници у по 1/2 дела.

Стање у природи у погледу постојећих објеката и ограђености поседа делова спорне катастарске парцеле са објектима у својини уписаних власника објеката на њој, приказано је у скици која чини саставни део извештаја геометра, којим се доказом првостепени суд користио код утврђења о површинама земљишта уз уписане објекте у

државини власника објеката. У извештају геометра приказана је кат. парц. бр. површине 4518м², са позицијом објеката на њој и ограђености по вертикали, и то почев од суседне кат. парц. 20453/2 први део спорне парцеле са објектом број ... кућом тужилаца и површином од 910м² ограђеног простора по вертикали, затим средишњи део спорне парцеле са објектима у својини тужилаца број ... кућа, број .. помоћна зграда и број ... базен унутар ограђене површине од 1578 м² (заједно са првим делом 2488 м²). Преостала површина парцеле износи 20а 30м², на њој се налази објекат број ... породична стамбена зграда на адреси, у сувласништву ММ, ЂЂ, ЖЖ, НН и ЕЕ, са одређеним уделима у праву својине на објекту.

Према стању у катастру, спорна кат. парц. ... уписана је ЛН ... КО У питању је градско грађевинско земљиште под зградом и другим објектима, земљиште уз зграду и други објекат и воћњак прве класе. Земљиште је у државној својини РС, а објекти којих има 5 су у приватној својини. Укупна површина парцеле износи 45а 18м². Као носиоци права коришћења на земљишту уписани су у обиму удела у по 1/8 ДД, ВВ, ГГ и КК, а у 4/8 власници објеката уписани у В. листу - 1. део, ..., При том, као власници објеката у В. Листу уписана су следећа лица: објекта број ... породична стамбена зграда у улици сусвојина ММ, ЂЂ и ЕЕ у по 2/12 дела, ЖЖ у 3/12 дела и НН у 3/12 дела, објеката број ... и ... две породичне стамбене зграде у улици својина тужилаца АА и ББ у по ½ дела, објекат ... помоћна зграда и објекат ... базен такође у сусвојини тужилаца. На постојећим објектима нема својине ни сусвојине тужених ВВ, ГГ и ДД.

Стање уписа права у листу непокретности ... КО ... говори у прилог потребе да се у парници расправе спорна питања постојања, врсте и обима права на предметној парцели. Очигледно постоји несклад између стања уписаног права коришћења, делом у одређеним уделима ... и делом у збирном уделу осталих, са стањем у природи и правима везаним за својину на објектима. У овом случају, право коришћења катастарске парцеле је спорно по настанку, постојању и обиму, те се као имовинско право оно има расправити у парници, сходно члану 1. Закона о парничном поступку.

У побијаној пресуди другостепени суд наводи да тужбеним захтевом није тражено утврђење права коришћења у мерама и границама ограђеног дела парцеле у поседу тужилаца. То је тачно, али не представља препреку томе да се у парници расправи спорно питање да ли и каквим правима на парцели располажу лица која су уписана као носиоци права коришћења на земљишту. И то, пратећи след од лица у чију корист је ранији ималац сада пок. ЗЗ располагао главним објектом теретним уговором у 1963. години, његових даљих правних послова путем којих су у природи извршене промене и чињена даља располагања, као закључење уговор о поклону неизграђеним делом земљишта у 1970. години и отуђење другог објекта у 1981. години, до разјашњења околности о упису треће стамбене зграде на истој парцели. Да ли је после свих насталих промена остало неизграђеног земљишта са правом коришћења уписаних поклонопримаца, остало је неиспитано, а битно је за одлуку о постављеном захтеву за утврђење и трпљење књижне промене, од које зависи остварење даљих права тужилаца и других уписаних власника објеката изграђених на спорној катастарској парцели која се и даље књижно води као јединствена.

Нижестепени судови су одбили тужбени захтев, заузимајући становиште о непостојању основа за тражено утврђење одређеног удела тужилаца у праву коришћења на парцели чији део тужиоци користе заједно са објектима у својини, као

физички ограђен, без упуштања у оцену о пасивној легитимацији. Тужбени захтев за утврђење обима права тужилаца на спорној парцели градског грађевинског земљишта, управљен је према туженима од којих тужени од 1 до 3 имају уписан удео од по 1/8 у праву коришћења, а власници објеката имају уписан збирни удео у 4/8 права коришћења. После доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта, институт одржаја може се по аналогiji применити и на право коришћења. Путем одржаја право коришћења се може стећи на целој ствари или реалном делу ствари, ако су испуњени услови државине одређеног квалитета и трајања, сходно члану 28. Закона о основама својинскоправних односа. Примена института одржаја није спојива са тражењем утврђења идеалног удела у праву коришћења на непокретности. Овде се, међутим, расправља о правима заснованим на пуноважним уговорима о прометовању појединим деловима непокретности. На основу правног посла који је у целости извршен, као и грађењем у складу са законом, права се стичу према општим правилима прописаним у Закону о основама својинскоправних односа. Права стечена теретним правним пословима и изградњом уз претходно или накнадно прибављено одобрење, уживају заштиту. Таква права настају када се заједно са својином на објекту преноси и право коришћења земљишта. То је случај био са уговором којим је 33 отуђио стамбену зграду и уступио тачно одређени део парцеле купцима у 1963. години, уз уговорено ограђивање дуж уступљеног ($77,73 \times 20 \text{ м} = 1.554,60 \text{ м}^2$), користећи се подбројем кат. парц. .../... из претходно исхођене препарцелације која земљишнокњижно није била спроведена, али је дејство произвела. Зато је важно утврдити и ценити којих су површина и позиција биле грађевинске парцеле/... и .../.... Какву је доградњу 33 у даљем извео није утврђено, као ни којом је конкретно површином неизграђеног земљишта располагао у време када је у корист своје деце закључио уговор од 24.07.1970. године. Тај уговор као дозвољени правни посао у смислу члана 5. став 1. Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 5/68) послужио је за упис права коришћења његових правних следбеника у по 1/8 дела на кат. парц тада површине 44а 50,80 м². Тим уговором пренето је само право коришћења неизграђеног земљишта. Зато је важно утврдити да ли је површина неизграђеног заиста одговарала оном што је у уговору наведено, имајући у виду претходно уступљени део уз отуђени стамбени објекат, изведену градњу описану као претварање помоћног објекта зк. тела III у стамбени са доградњом, претходно извршена деобу на парц. .../... и .../... која у зк. ул. није спроведена и настанак зк. тела IV и V, конкретно који је део парцеле у стварности представљао неизграђено земљиште пренето поклонопримцима. Није утврђено ни који је део парцеле са објектом продатим ЛЛ уступљен том купцу, са којим је 33 закључио уговор о купопродаји у 1981. години а његови наследници анекс уговора у 1988. години. Пре свега, као спорно јавља се питање да ли су и у којем обиму одржана права уписана по уговору о поклону учињеном од стране ранијег имаоца, имајући у виду да је он деловима непокретности располагао пуноважним уговорима у корист купаца уз накнаду, теретним уговорима и бестеретним у корист своје деце.

У виду треба имати да је поменути Закон о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера, регулисао промет грађевинског земљишта, на начин да је чланом 5. став 1. дозволио да ранији ималац као носилац права коришћења овим својим правом може располагати у корист својих потомака, одредбама члана 6. и 7. изричито прописао да је право промета грађевинског земљишта везано за постојање зграде, те искључио самостални пренос права коришћења земљишта; да је након Устава из 1974. године донет Закон о грађевинском

земљишту („Службени гласник СРС“ бр. 32/75) који је одредбама члана 3. и 13. разлучио шта се сматра изграђеним и неизграђеним грађевинским земљиштем. Као изграђено грађевинско земљиште по овом закону сматрају се грађевинске парцеле, односно комплекси земљишта на којима су изграђени објекти намењени за трајну употребу, а као неизграђено земљиште сматрају се грађевинске парцеле односно комплекси земљишта на којима нису изграђени објекти или су подигнути привремени и помоћни објекти.

У конкретном случају, прво је од стране ранијег имаоца продата стамбена зграда као зк.тело II и са њом купцима уступљен тачно одређени део земљишта парцеле, затим је сродницима поклоњено неизграђено земљиште неутврђене површине, потом је продат стамбени објекат ком је у међувремену припојен помоћни објекат који је чинио зк.тело III. То значи да су продати трајни објекти и у дозвољеном промету пренето право својине на овим изграђеним објектима. Уз први отуђени стамбени објекат одређено је и пренето право коришћења земљишта у тачно одређеном делу. Код продаје другог отуђеног стамбеног објекта (раније помоћног) у уговору се помиње да је пренето и право коришћења земљишта, али није одређено који се део земљишта уступа купцу. Преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења, преноси се и право коришћења на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Пренето право коришћења земљишта заједно са објектом, уговором може бити дефинисано, а може и неформалним споразумом бити манифестовано, предајом у посед. Зато се узимају у обзир чињенице о успостављеном режиму коришћења земљишта од продаје зграде и о држању лица која су била уписана као носиоци стварних права на непокретности. Посебно, ако стицалац објекта изводи даљу градњу на земљишту уз купљени објекат, без узнемиравања с било чије стране. Аналогно правилу да ако противљења градњи није било у преклузивном року од три године од дана завршетка изградње грађевинских објеката, права других лица на земљишту се гасе. Решавање спорних имовинско правних односа укључује примену и ових правила. Суд је дужан да подробно испита чињенице у настојању да се права не ускрате уколико услова има да се права уживају у мери која одговара реалном стању и насталим променама. Зато пажњу треба посветити питању обухвата парц. .../.... и .../... у време отуђења објеката зк. тела II и III и код поновног одлучивања ценити у ком обиму права постоје и на страни којих лица. Ово се примарно односи на право коришћења земљишта, јер од тог права зависи остварење права на конверзију, према важећем Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009...52/2021) или подношења других захтева уз испуњен основни услов да су решени спорни имовинско правни односи.

Имајући у виду да нижестепени судови због погрешне примене материјалног права нису ценили значај чињеница о уступању права коришћења при располагању објектима, као ни околности о променама насталим доградњом и изградњом, то значи да је на тај начин чињенично стање остало непотпуно утврђено, због чега је Врховни касациони суд на основу члана 416. став 2. ЗПП укинуо нижестепене пресуде у побијаном делу по примарном и евентуалном тужбеном захтеву и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку, првостепени суд ће утврдити чињенично стање имајући у виду примедбе из овог решења, а потом донети правилну и закониту одлуку.

**Председник већа - судија
Божидар Вујичић, с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић