



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 448/2019  
28.12.2020. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Катарине Манојловић Андрић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца „Jovan Trade“ ДОО из Земуна, чији је пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић адвокат из ..., против тужених АА и ББ обојица из ..., чији је пуномоћник Гојко Сјеклоћа адвокат из ..., Института за кукуруз „Земун Поље“ из Земуна, чији је пуномоћник Александар Трандоски адвокат из ... и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5529/18 од 24.09.2018. године, у седници већа одржаној дана 28.12.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5529/18 од 24.09.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5529/18 од 24.09.2018. године, ставом првим изреке, укинута су пресуда Вишег суда у Београду П 5677/18 од 20.04.2018. године и допунско решење тог суда П 5677/18 од 16.05.2018. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац власник катастарске парцеле ... површине 21,01 ар и катастарске парцеле ... површине 2,86 ари уписаних у лист непокретности ... КО ..., што би тужени били дужни да признају и трпе да тужилац своје право упише у јавне књиге. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова првостепеног и другостепеног поступка исплати туженом Институту за кукуруз „Земун Поље“ из Земуна износ од 78.000,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова првостепеног и другостепеног поступка исплати туженој Републици Србији износ од 120.000,00 динара у року од 15 дана од пријема пресуде.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију из свих законских разлога.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 3. и члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на постојање других битних повреда одредаба парничног поступка из става другог наведеног члана које су законом (члан 407. став 1. тачка 2. ЗПП) предвиђене као разлози за овај ванредни правни лек.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени Институт за кукуруз је уговорима о купопродаји Ов. 1572/00 и Ов. 1574/00 оба од 25.02.2000. године продао туженом АА темеље зграде у изградњи димензија 7,50x6,50м и темеље зграде у изградњи димензија 15x10м, а туженом ББ темеље зграде у изградњи димензија 9x6м и темеље зграде у изградњи димензија 14,5x10м који се налазе на плацу од 3 ара 33м<sup>2</sup> формираном од катастарске парцеле ... површине 43 ара 90м<sup>2</sup> и плацу од 11 ари 67м<sup>2</sup> формираном од катастарске парцеле ... површине 1ха 37а 48м<sup>2</sup>, обе уписане у зк. ул. 3 КО ..., са правом коришћења земљишта до његовог привођења коначној намени. Министарство финансија је, решењем од 22.02.2000. године, одобрило да тужени Институт и тужени АА закључе уговор о купопродаји зграда на деловима катастарских парцела ... и ... из зк. ул. ... КО .... Тужени АА и ББ су уговором о купопродаји Ов. 13444/07 од 15.08.2007. године продали тужиоцу четири ванкњижна објекта саграђена на деловима катастарских парцела ... и ... КО ..., легитимишући се као њихови власници уговорима о купопродаји од 25.02.2000. године закљученим са туженим Институтом. Тим уговором је на тужиоца пренето и право коришћења на земљишту које служи објектима, што у нарави представља плац укупне површине 30а. На захтев тужиоца израђен је урбанистички пројекат препарцелације катастарских парцела ... и ... КО ..., на који је тужени Институт дао сагласност од 17.08.2009. године. Након извршене препарцелације формиране су грађевинске парцеле ... површине 21,01а и ... површине 2,86а, сада уписане у катастар непокретности - лист непокретности ... КО ..., као земљиште у јавној својини тужене Републике Србије.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да су уговори о купопродаји од 25.02.2000. године ништави правни послови јер је њима вршен промет неизграђеног грађевинског земљишта супротно члану 7. став 3. у вези члана 18. став 4. тада важећег Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Србије“, број 44/95). По становишту тог суда, означени уговори били су противни и тада важећем Закону о посебним условима промета непокретности („Службени гласник СРС“, број 30/89 и 42/89 и „Службени гласник РС“ број 22/91), јер није доказано да је надлежно Министарство финансија одобрило закључење купопродајног уговора између туженог Института и туженог ББ, док је решењем од 22.02.2000. године одобрено туженом Институту да закључи са туженим АА уговор о купопродаји зграде на деловима катастарских парцела ... и ... КО ..., а не темеља објекта који су у том уговору означени као предмет продаје. Следствено томе, по схватању другостепеног суда, тужена физичка лица право на земљишту нису стекла на законит начин па зато ни државина тужиоца, заснована на купопродајном уговору Ов. 13444/07 од 15.08.2007. године, није законита, због чега нема основа за усвајање тужбеног захтева применом члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа.

И по становишту Врховног касационог суда, тужбени захтев није основан.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има

право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година. Према члану 72. став 1. наведеног закона, државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу (правном основу који не сме бити ништав) потребном за стицање права својине, и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења. Дакле, законита државина у смислу правила о редовном одржају је само законита својинска државина, односно државина која почива на основу који би, да је претходник био власник, довео до преноса својине уписом у катастар непокретности без протеча времена. Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (члан 72. став 2. Закона о основама својинскоправних односа).

У конкретном случају, тужилац своју државину заснива на уговору о купопродаји непокретности Ов. 13444/07 од 15.08.2007. године.

У време када је тај уговор закључен примењивао се Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 47/03). Према члану 75. тог закона, грађевинско земљиште користи се као изграђено или неизграђено (став први); изграђено грађевинско земљиште је земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом, намењени за трајну употребу (став други); неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на којем нису изграђени објекти, као и земљиште на којем су изграђени објекти супротни закону или су изграђени привремени објекти (став трећи).

Означеним уговором о купопродаји извршен је промет неизграђеног грађевинског земљишта из члана 75. став 3. тачка 2. тада важећег Закона о планирању и изградњи јер су објекти који су били предмет продаје изграђени супротно закону - без издате грађевинске дозволе.

Одредбом члана 84. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини право коришћења има ранији сопственик, законски наследници као и лица на која је ранији сопственик пренео право коришћења, у складу са законом. Ово право је у промету (став четврти), а овера уговора о промету права коришћења врши се на основу правноснажног решења које доноси надлежна општинска управа по захтеву за утврђење права из става првог наведеног члана (ставови три и пет).

Закључењу купопродајног уговора од 15.08.2007. године није претходило решење којим је утврђено право коришћења тужених АА и ББ на деловима катастарских парцела ... и ... обе КО ..., донето на основу члана 84. став 3. Закона о планирању и изградњи, чије постојање има значај законског услова за оверу тог уговора. Због тога наведени уговор о купопродаји не може бити основ законите државине на спорном земљишту, у значењу из члана 72. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, да би тужилац као држалац непокретности протеком рока од 10 година стекао право својине одржајем, у складу са чланом 28. став 2. истог закона. У овом случају нису испуњени услови за стицање својине ни по члану 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа јер се ни тужилац нити његови претходници не налазе у савесној државини дуже од 20 година.

Имајући изложено у виду, наводи ревизије да су правни претходници тужиоца као савесни градитељи, поред својинских права на изграђеним објектима стекли и право коришћења на земљишту под објектима и земљишту које служи за њихову редовну употребу и то право пренели на тужиоца уговором закљученим у законом

прописаној форми, по оцени Врховног касационог суда не утичу на другачију одлуку у овом спору. Изградња објеката на грађевинском земљишту супротно закону не мења начин његовог коришћења јер се по члану 75. став 3. тачка 2. Закона о планирању и изградњи такво земљиште и даље сматра неизграђеним грађевинским земљиштем. Право коришћења на таквом земљишту је у промету, али је за оверу уговора којим се врши пренос права коришћења потребно решење надлежног органа општинске управе о утврђивању тог права, које је у овом случају изостало. Због тога нису основани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права - члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, којим је уређено стицање права својине на непокретности законитим и савесним одржајем. У том контексту, ирелевантни су и наводи ревизије којима се оспорава правно становиште другостепеног суда да су уговори о купопродаји које је 25.02.2000. године закључио тужени Институт са туженима АА и ББ ништави правни послови, противни принудним прописима тада важећих Закона о грађевинском земљишту и Закона о посебним условима промета непокретности. Исти значај имају и наводи да је другостепени суд погрешно применио члан 230. став 1. ЗПП тако што је на тужиоца ставио терет доказивања чињенице да су спорне грађевинске парцеле настале парцелацијом катастарских парцела ... и ... КО ..., иако ту чињеницу тужени нису оспорили и зато је није ни било потребно доказивати.

Сходно изложеном, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић