



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5633/2020
22.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Весне Поповић, председника већа, Гордане Комненић и Божицара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Борис Вуковић, адвокат из ..., против тужене Републике Србије, Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Суботици, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 423/20 од 12.03.2020. године, у седници одржаној 22.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 423/20 од 12.03.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Суботици П 200/2019 од 31.10.2019. године, ставовима првим и другим изреке усвојен је тужбени захтев и обавезана тужена да је дужна трпети да се тужиоци упишу као сукорисници и то: у по 1176/144802 сукорисничког дела на парцели бр. .. укупне површине од 144802 м², у по 666/8993 сукорисничког дела на парцели бр. .. укупне површине 8993 м², у по 1638/236401 сукорисничког дела на парцели бр. .. укупне површине 236401 м² и у по 2329/6045 сукорисничког дела на парцели бр. .. укупне површине 6045 м², све к.о. ..., путем РГЗ Служба за катастар непокретности Суботица на основу ове пресуде. Ставом трећим изреке обавезана је тужена да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка од 341.400,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 423/20 од 12.03.2020. године, ставом првим изреке усвојена је жалба, па је преиначена првостепена пресуда и одбијен тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се обавезе тужена да је дужна трпети да се тужиоци упишу као сукорисници и то: у по 1176/144802 сукорисничког дела на парцели бр. .. к.о. ... укупне површине од 144802 м², у по 666/8993 сукорисничког дела на парцели бр. .. к.о. ... укупне површине 8993 м², у по 1638/236401 сукорисничког дела на парцели бр. .. к.о. ... укупне површине 236401 м² и у по 2329/6045 сукорисничког дела на парцели бр. .. к.о. ... укупне површине 6045 м², путем РГЗ Служба за катастар непокретности Суботица на основу ове пресуде и обавезао тужиоце да туженој накнаде трошкове парничног поступка од 28.500,00 динара.

Ставом другим изреке обавезани су тужиоци да туженој накнаде трошкове другостепеног поступка од 22.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су изјавили ревизију због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку 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.

Према утврђеном чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужиоци су уписани као сувласници у по $\frac{1}{2}$ идеалног дела на непокретностима уписаним у ЛН бр. .. к.о. ..., кат.парц. бр. .. укупне површине 8х 64а 34м², на којој се налази породична стамбена зграда и 25 помоћних зграда, да су својину на тим непокретностима стекли по основу уговора о купопродаји који су 14.03.2013. године закључили са Предузећем за производњу и промет Индустрија меса „Матијевић“ ДОО Нови Сад, као и да су платили порез на преност апсолутних права. Геодетска канцеларија СР „Гео-визура“ Суботица је 23.04.2013. године израдила скицу колчења и снимања постојећег стања из чије садржине следи да тужиоци фактички користе комплекс у чији посед су ушли као у ограђени део приликом куповине парцеле бр. .. к.о. ..., као и да су они (осим објеката који се налазе на парцели бр. ..) у поседу још два објекта који су делом на парцелама .., .., .., док се један објект налази на међи између парцела .. и .. . Према наведеној скици у ограђени део који тужиоци фактички користе са објектима улази део парцела и то: бр. .., бр. .., бр. .. и бр. .. (у површини ближе наведеној у изреци), као и да се ове парцеле у јавној евиденцији непокретности воде као јавна својина Републике Србије, а као корисник је уписано Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде. Правни претходник тужилаца ИМ „Матијевић“ је непокретности на парцели бр. .. к.о. ... стекао по основу Анекса уговора о купопродаји покретне и непокретне имовине стечајног дужника Агрокомбинат „Суботица“ АД Стари Жедник. Објекти који су били предмет купопродајног уговора између Агрокомбинат „Суботица“ АД у стечају и ИМ „Матијевић“ ДОО Нови Сад нису били земљишнокњижно спроведени иако су припадали наведеном комплексу за који је ООУР „Микићево“ добио грађевинску дозволу за изградњу и употребу, који су се у време изградње налазили на земљишту у друштвеној својини, па су тако и ограђени и деценијама коришћени.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је у смислу одредбе члана 21. и 24. Закона о основама својинскоправних односа усвојио тужбени захтев и утврдио право сукоришћења тужилаца на деловима парцела које су у власништву тужене. Међутим, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев закључивши да би тужиоцима по правном основу градње на туђем земљишту могло евентуално припадати само право коришћења реалног дела (земљиште испод зграде и земљиште за редовну употребу), да би им то право припадало само на оним парцелама на којима су изграђени објекти и само оним деловима парцела под објектом и деловима који служе за редовну употребу, при том

закључивши и да се право својине путем одржаја не може стећи у сувласничким деловим већ само на реалном делу на којем држалац има савесну државину.

По оцени Врховног касационог суда одлука другостепеног суда је заснована на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 3. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ бр. 42/98, 111/09) прописано је да преносом права својине на згради истовремено се преноси и право својине на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Одредбом члана 102. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09) прописно је да право коришћења на грађевинском земљишту, претвара се у право својине, без накнаде, чланом 105. истог закона прописано је да власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на коме је тај објекат изграђен, у циљу успостављања јединства непокретности из члана 106. овог закона (став 1), да се упис права својине на грађевинском земљишту из ст. 1. и 2. овог члана врши на основу решења из члана 70. овог закона. Орган надлежан за имовинско-правне послове, по правноснажности, доставља то решење по службеној дужности органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 3), а захтев за упис права својине из става 1. овог члана подноси се органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 4). Одредбом члана 106. став 1. истог закона прописано је да по окончаном поступку претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, у складу са овим законом, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеном на њој постаје јединствен предмет права својине (јединство непокретности) тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту, односно посебном делу објекта, од тренутка уписа права својине преносе и на ту катастарску парцелу, односно део катастарске парцеле власника тог посебног дела, осим ако је на земљишту установљен дугорочни закуп у складу са овим законом.

После доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта, институт одржаја (као установа приватног права) може се по аналогiji применити и на право коришћења, па сагласно наведеним одредбама власнику укњиженог објекта припада право коришћења (својине) земљишта за редовну употребу објекта и право коришћења (својине) у мерама објеката који су саграђени делом на туђем земљишту, а поступак уписа се води пред управним органом. У конкретном случају, тужбени захтев тужилаца је усмерен на стицање права сукоришћења у идеалним деловима на предметним катастарским парцелама, док суштински тужиоци у овом парничном поступку траже да се обавезе тужени да трпи утврђење да су на основу уговора о купопродаји објеката стекли право коришћења на земљишту испод објеката и на земљишту које је неопходно за његову редовну употребу, а који објекти су изграђени уз дозволу јавне власти на парцелама које су у власништву тужене, како то правилно закључује другостепени суд. Током поступка је утврђено да су тужиоци теретним правним послом стекли право својине на непокретностима уписаним у ЛН бр. .. к.о. ..., парцела бр. .. укупне површине 8ха 64а 3м2, да су три објекта која су била предмет продаје саграђени делом на парцелама у власништву тужене, да је наведене непокретности правни претходник тужиоца ИМ „Матијевић“ стекао на основу уговора о продаји покретне и непокретне имовине од

Агрокомбинат „Суботица“ АД у стечају, да су они припадали комплексу ООУР, РЈ „Микићево“ (којој је издата дозвола за њихову изградњу и употребу од стране јавне власти), да су се налазили на земљишту у друштвеној својини, да су ограђени и на тај начин деценијама коришћени, односно да је правни претходник тужилаца купио целокупну имовину стечајног дужника коју су поред осталог чинили и објекти које је тужиоцима предао у посед 2013. године када је закључен уговор о продаји. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда правилан је закључак другостепеног суда да би тужиоцима по основу правила о грађењу на туђем земљишту могло евентуално припадати само право коришћења реалног дела (земљиште испод зграде и земљиште за редовну употребу), а не како је тужбом тражено у идеалном делу, те да би им то право припадало само на оним парцелама на којима су изграђени објекти и само на оним деловима парцела под објектом и деловима који служе за редовну употребу. Стога је правилно другостепени суд применио материјално право када је закључио да је такав тужбени захтев неоснован.

Неосновани су наводи ревизије тужилаца да су стекли право сукоришћења (као ужег секторског права од права својине) на предметним непокретностима путем одржаја. Ово из разлога што је одржај начин стицања права својине на основу државине која има одређене квалитете и која је трајала законом одређено време. Закон о основама својинскоправних односа државину дефинише као фактичку власт на ствари која постоји независно од тога да ли држалац поседује какво право на тој ствари коју држи или не. По основу државине непокретности својина одржајем се може стећи само на реалном делу непокретности, под условима прописаним чланом 28. наведеног закона. Како је тужбени захтев тужилаца усмерен на утврђење права сукорисништва у идеалним деловима, што би значило вршење права сукорисништва на целим непокретностима (предметним парцелама бр. ..., бр. ..., бр. .. и бр. ..) у сразмерном уделу, ближе наведено у изреци, то је правилан закључак другостепеног суда да је овако постављен тужбени захтев тужилаца неоснован.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић