



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 968/2019
10.11.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа Владимир Алишић, адвокат из ..., против туженог "ШКАРА-Р" д.о.о. из Засавице, кога заступа Божидарка Стојаковић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4877/2018 од 29.11.2018. године, у седници већа од 10.11.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 4877/2018 од 29.11.2018. године, осим у делу одлуке о трошковима туженог, и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сремској Митровици П 796/2016 од 25.06.2018. године, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужила као власник посебног дела – стана бр. .. у оквиру стамбене зграде за колективно становање – више породичног објекта за становање у Ул. ..., саграђене на парцели .. КО ..., стекла право сувојине у 50/20147 дела на наведеној парцели, ближе описано изреком, уписаној у ЛН као власништво BRADEX d.o.o. из Сремске Митровице, што је тужени дужан признати и издати тужили одговарајућу исправу да се са својим сувласничким уделом укњижи на описаној непокретности, а у супротном ће јој пресуда служити као основ за укњижбу; обавезан је тужени да тужили накнади трошкове парничног поступка у износу од 104.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате, док је захтев за исплату камате од пресуђења до извршности пресуде одбијен, а одбијен је и захтев туженог за накнаду трошкова поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4877/2018 од 29.11.2018. године, ставом првим изреке, делимично је усвојена је жалба туженог и првостепена пресуда у побијаном усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка тужиље преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужила тражила да се утврди да је, као

власник посебног дела – стана бр. .. у оквиру стамбене зграде за колективно становање – вишестамбеног објекта за становање у Ул. ..., на парцели .. КО ..., стекла право сусвојине у 50/2147 дела на парцели .. КО ..., земљиште под зградом, објектом, површине од 05 а 32 м², земљиште уз зграду објекат, површине 18а 05 м², укупне површине од 23 а 37 м², уписано у ЛН бр. .. КО ..., власништво BRADEX d.o.o. из Сремске Митровице, МБ .., у 1/1 дела, што је тужени "Шкара – Р" д.о.о. из Засавице МБ .., као правни следбеник BRADEX d.o.o. из Сремске Митровице, дужан признати, трпети и издати јој одговарајућу исправу да се са својим сувласничким уделом упише, укњижи на описаној непокретности у катастарским књигама, а у случају да то не учини у року од 15 дана по правноснажности пресуде, да ће пресуда послужити као основ за укњижбу, а одбијен је и захтев тужиље за накнаду трошкова поступка, док је у делу одлуке о трошковима поступка туженог првостепена пресуда потврђена, а жалба у том делу одбијена.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, с позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП, у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП, с обзиром да је ревизија по закону дозвољена и утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је у својству купца закључила уговор о продаји са правним претходником туженог 03.03.2014. године, као продавцем и инвеститором изградње стамбене зграде за колективно становање – вишепородичног објекта у Сремској Митровици на к.п. бр. .. КО Према члану 4. закљученог уговора продавац је купцу продао двособан стан бр. .., површине 50 м², на првом спрату у наведеној згради, коју чини земљиште под зградом и земљиште уз зграду, у укупној површини од 0.23.37 ха, остало грађевинско земљиште у државној својини, те да је продавац сагласан да се купац може укњижити као власник наведеног стана одмах по закључењу уговора. Према ставу 2. овог члана, продавац на купца преноси право коришћења на заједничким деловима стамбене зграде за колективно становање. Утврђено је да је приликом препарцелације парцела подељена на две парцеле и то једна парцела за потребе овог изграђеног објекта, а друга за објекат чија изградња је планирана, па се Служба за катастар непокретности Сремска Митровица изјаснила да парцела .. не може да се додели за редовну употребу само постојећем објекту, с обзиром да је на њој планирана изградња још једног објекта, коме она треба да служи за редовну употребу. По захтеву 30 власника станова у предметној згради од 28.01.2016. године, СКН Сремска Митровица је закључком од 20.09.2016. године прекинула поступак ради уписа промене носиоца права на парц.бр. .. до окончања овог парничног поступка, као и до доношења одлуке Управног суда у спору вођеном против коначног решења у управном поступку којим је одбачен захтев Скупштине зграде у ..., уз образложење да је поднет од стране неовлашћеног лица. Тужени је покренуо парницу против овде тужиље у својству тужене, ради поништаја наведеног уговора о купопродаји стана од 03.03.2014. године и то само једног дела одредбе члана 4. овог уговора, али је првостепени суд одбио предлог туженог да се предметна парница прекине до правноснажног окончања парнице по тужби овде туженог.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев, с позивом на одредбе Закона о промету непокретности и Закона о планирању и изградњи, закључивши претходно да земљиште на којем је зграда изграђена није власништво туженог, пошто је на правног претходника туженог уговором о купопродаји од 17.11.2010. године од стране продаваца ББ и ВВ пренето право коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини.

По ставу другостепеног суда, предмет тужбеног захтева је утврђење права својине на земљишту за редовну употребу постојећег објекта на парцели .. КО ..., а да је тужила ову парницу покренула зато што је у поступку код Службе за катастар непокретности Сремска Митровица, пре него што је тај поступак прекинут до окончања ове парнице, заједно са осталим подносиоцима захтева за упис промене носиоца права на земљишту на коме је зграда саграђена позвана да достави подобну исправу, оверену код јавног бележника, којом су регулисани имовинско-правни односи са власником парцеле. Спорна парцела не представља катастарску парцелу као основну земљишну јединицу, већ грађевинску парцелу у смислу просторног планирања и смештања зграда у простору на неком делу кат.парцеле, а објекат стварног права може бити само кат.парцела као основна земљишна јединица. Како је змљиште за редовну употребну зграде неодвојиви део саме катастарске парцеле на којој је зграда изграђена, тужбени захтев је неоснован.

Врховни касациони суд налази да се, за сада, правилност побијане одлуке не може са сигурношћу испитати.

Према члану 3. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 42/98 и 111/09) важећег на дан закључења купопродајног уговора између странака, 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. 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. Према члану 101.а) Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 24/2011 од 04.04.2011. године), важећем до измене Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 132/2014 од 09.12.2014. године), лицима која су уписана као носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, престаје право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине, без накнаде. Чланом 104. став 2. важећег Закона о планирању и изградњи, прописано је да уколико се на кат. парцели налази објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, орган надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцију непокретности и правима на њима, уписује да је кат.парцела у сувласништву тих лица, а да је удео лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта. Ова одредба се, међутим, налази у одељку закона под насловом: "Конверзија права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде", због чега је у поступку морала да буде отклоњена свака сумња у погледу права које је инвеститор имао на спорном земљишту – да ли је то било право коришћења како је то утврдио првостепени суд или се ради о

праву својине инвеститора на грађевинском земљишту на коме је стамбена зграда саграђена, као што то тврди тужени, оспоравајући да тужиља може на његовој приватној својини имати неко право. При том, тужени тврди да је право својине на земљишту стекао по основу уговора о купопродаји непокретности закљученог са продавцима ББ и ВВ, а у поступку пред првостепеним судом је утврђено да је овим уговором на правног претходника туженог пренето право коришћења на земљишту, а о којој околности се другостепени суд није изјашњавао. Неразјашњено је и да ли тужиља постављеним тужбеним захтевом тражи да се утврди њен сувласнички удео на целој кат.парцели, будући да је власницима посебних делова за редовну употребу зграде потребна обично мања површина земљишта него што је површина парцеле.

Врховни касациони суд је посебно имао у виду и чињеницу да је одлуком у спору покренутом пред Управним судом тужба одбијена из процедуралног разлога, да је и наведени управни поступак прекинут до окончања ове парнице, те да је тужени поднео тужбу за поништај члана 4. Уговора закључен између странака о продаји стана, у делу којим је наведено да је стамбена зграда за колективно становање саграђена на "кат. парцели коју чини земљиште под зградом и земљиште уз зграду, означених површина, односно укупне површине од 0.23.37 ха, остало грађевинско земљиште у државној својини" и да нови члан уговора у том делу треба да гласи да продавац купцу продаје стан "који се налази у стамбеном објекту уписаном у ЛН .. КО ..., саграђеном на кат. парцели бр. .. КО Ако је земљиште на коме је инвеститор сазидао стамбену зграду било у његовој приватној својини, онда тужиља, која је према уговору купила и платила само стан, не би могла с позивом на одредбе Закона о планирању и изградњи да тражи да се утврди њено право су својине на парцели на којој се зграда налази.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити наведене пропусте, оценити одлучне чињенице за правилну примену материјалног права на које је указано овим решењем и донети закониту и правилну одлуку.

**Председник већа-судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**