



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4834/2021
24.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиља АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Милошевић, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Борис Богдановић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиља изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4339/15 од 26.10.2016. године, у седници одржаној 24.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиља изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4339/15 од 26.10.2016. године.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 27196/11 од 09.04.2015. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и обавезан тужени да тужиљи АА исплати износ од 1.041.666,65 динара, а тужиљама ББ и ВВ износ од по 104.166,65 динара са законском затезном каматом почев од 26.12.2009. године до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиљама накнади трошкове парничног поступка у износу од 306.225,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4339/15 од 26.10.2016. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиља којим су тражиле да се обавеже тужени да тужиљи АА исплати износ од 1.041.666,65 динара, а тужиљама ББ и ВВ износ од по 104.166,65 динара са законском затезном каматом почев од 26.12.2009. године до исплате. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде тако што су обавезане тужиље да туженом накнаде трошкове парничног поступка у износу од 138.750,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде тужиље су изјавиле ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права у смислу члана 395. ЗПП (позивајући се на члан 404. ЗПП) ради уједначавања судске праксе.

Тужени је поднео одговор на ревизију, са предлогом да се ревизија одбаци или одбије.

Апелациони суд у Београду је решењем РЗ 48/17 од 04.05.2017. године предложио Врховном касационом суду одлучивање о изјављеној ревизији тужила применом члана 395. ЗПП због уједначавања судске праксе, разматрања конкретног правног питања и новог тумачења права у примени чланова 75., 79., 83. и 84. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 47/2003).

Према члану 395. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 125/04, 111/09) који се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 55/14) јер је тужба у овој парници поднета 19.03.2010. године, ревизија је изузетно дозвољена и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом по одредбама члана 394. овог закона када је по оцени апелационог суда о допуштености ове ревизије потребно да се размотре правна питања од општег интереса, уједначи судска пракса и када је потребно ново тумачење права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 399. Закона о парничном поступку и нашао је да је ревизија тужила није основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила АА и њен сада пок. супруг ДД су са туженим 03.06.2005. године, закључили уговор о купопродаји непокретности који је оверен код Другог општинског суда у Београду под Ов. .../... чији је предмет била кућа у изградњи и коришћење дела парцеле бр. ... КО ... у површини од 2 а и 50м². Тужиле су законски наследници пок. ДД по основу оставинског решења Првог основног суда у Београду О 20828/10 од 25.12.2009. године. Чланом 5. уговора о купопродаји непокретности тужени се изричито одрекао у корист купца права на накнаду у случају изузимања из поседа или деекспропријације дела предметне катастарске парцеле у наведеној површини (на којој се налази предметна кућа у изградњи) односно одрекао се права на накнаду по било ком основу у корист купца с`обзиром на то да је од купца примио купопродајну цену. Заједно са овим продатим делом кат. парцеле ... продат је и део кат. парцеле ... од 250м² тако да укупна површина оба купљена дела од ових парцела износи 500м². Продаја делова кат. парцеле ... и ... КО ... је вршена тако да су оба дела парцеле фактички једна целина површине 500м² коју чини део кат. парцеле ... у површини од 214м² и део кат. парцеле ... у површини 286м². У 2008. години Служба катастра Београд 2 извршила је деобу кат. парцела ... и ... на основу Плана детаљне регулације четири месне заједнице Општине Звездара и Вождовац, насеље Падина, када је формиран грађевински комплекс за обданиште од кат. парцела .../..., .../..., .../... и .../... који су након решених имовинско-правних односа спојене у кат. парцелу .../... укупне површине 41,15м² уписаних у лист непокретности ... КО ... за Град Београд. Правноснажним решењем Општинске управе ГО Звездара, Одељење за имовинско-правне и стамбене послове бр. ...-.../... од 13.08.2009. године, уз правичну накнаду је изузета из поседа предметна парцела, па је Град Београд - Градски секретаријат за финансије по овом основу 10.12.2009. године туженом исплатио износ од 5.000,00 динара за 1 м² предметне парцеле (у површини 6а и 47м²) укупно 1.615.500,00 динара за ½ идеалног дела предметне кат.парцеле. Цела површина од 286м² као део кат. парцеле ... које су купци били у поседу изузета је по решењу од 13.08.2009. године и припојена сада кат. парцели .../... површине 41,15м² уписане у лист непокретности број ... КО ... за Град Београд. Од дела кат. парцеле ... који је био у поседу тужила иако је

изузета цела површина од 286м² дечија установа ушла је у посед са само 34м² на ком је изграђена зграда обданишта и зид као ограда дворишта дечије установе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да није основан приговор недостатка активне легитимације на страни тужилца оценом да њихова легитимација произлази из закљученог уговора о купопродаји односно решења о наслеђивању иза пок. ДД који је са тужиљом био уговорна страна из уговора о купопродаји. Ценећи одредбу члана 5. Уговора о купопродаји усвојио је тужбени захтев и обавезао туженог да тужилцама накнади износе који је он примио на име накнаде за изузимање из поседа кат. парцеле ... КО ... површине 250м², чију је висину суд утврдио из записника надлежног органа управе о усменој расправи од 11.11.2009. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и применом материјалног права из члана 84. Закона о планирању и изградњи, одбио тужбени захтев тужилца за исплату, налазећи да је у конкретном случају предмет купопродаје била ствар ван промета по императивним прописима, па овај уговор о купопродаји не може бити основ за исплату. Ово оцењујући да је у време закључења спорног уговора о купопродаји, у промету могло да буде остало неизграђено грађевинско земљиште које је у државну својину прешло по одредбама Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима, уз услов да то право пре промета буде утврђено решењем надлежног органа управе на захтев ранијег сопственика, па је ништава одредба члана 5. уговора о купопродаји непокретности и иста не може бити основ обавезивања туженог на исплату, јер тужилце нису поднеле доказ да су испуњени услови за промет права коришћења из одредбе члана 84. Закона о планирању и изградњи.

И по налажењу Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд на утврђено чињенично стање применио материјално право.

Одредбом члана 84. став. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 47/2003 који је ступио на снагу 13.05.2003. године) важећег у време закључења уговора о купопродаји од 03.06.2005. године 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 4.), 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 3. и 5.). Закључењу купопродајног уговора од 03.06.2005. године није претходило решење којим је утврђено право коришћења туженог ГГ на катастарској парцели ... КО ... у површини од 2 а и 50м², 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 за накнаду износа који је тужени примио на име накнаде за изузимање из поседа кат. парцеле ... КО ... површине 250м².

У конкретном случају, тужилце свој захтев за исплату износа који је тужени примио на име накнаде за изузимање из поседа наведене кат.парцеле заснивају на уговору о купопродаји непокретности Ов. .../... од 03.06.2005. године. У време када је тај уговор закључен примењивао се Закон о планирању и изградњи („Службени

гласник Републике Србије“ број 47/2003). Према члану 75. тог закона, грађевинско земљиште користи се као изграђено или неизграђено (став 1.); изграђено грађевинско земљиште је земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом, намењени за трајну употребу (став 2.); 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 3.). 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 је објекат-кућа у изградњи која је била предмет продаје изграђена супротно закону - без издате грађевинске дозволе (саме тужиле у ревизији наводе да је кућа у поступку легализације) па су без утицаја наводи ревизије којима се указује на погрешну примену материјалног права.

Имајући изложено у виду, наводи ревизије да је тужени (као савесни градитељ), поред својинских права на изграђеном објекту стекао и право коришћења на земљишту под објектом-кућом у изградњи и земљишту које служи за њену редовну употребу и то право пренео на тужиле 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 75. став 2, 79. став 1. 83. и 84 Закона о планирању и изградњи.

Преосталим ревизијским наводима се оспорава утврђено чињенично стање што у поступку по ревизији није дозвољено (члан 398. став 2. ЗПП).

Правилна је побијена одлука о трошковима поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 149. став 1., и 150. ЗПП према постигнутом успеху странака.

Сходно изложеном, на основу члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић