



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 3063/2020
26.05.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Бранислав Херцег, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4345/19 од 16.01.2020. године, у седници одржаној 26.05.2021. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УСВАЈА СЕ ревизија туженог и **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 4345/19 од 16.01.2020. године, у преиначујућем делу става првог изреке и ставу другом изреке и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење у том делу.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 4413/2019 од 02.10.2019. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиле да се утврди да је стекла право својине у целини на непокретности која је описана код РГЗ СКН Нови Сад 3, у листу непокретности .. КО ... и то на парцели број .. породична стамбена зграда број 1 на адреси ..., земљиште под зградом објектом у површини од 46 м2, помоћна зграда број 2 земљиште под зградом – објектом у површини од 34 м2, помоћна зграда број 3 земљиште под зградом објектом у површини 10 м2, помоћна зграда број 4 земљиште под зградом објектом у површини 09 м2, све на адреси ... у ... и земљишту уз зграду објекта у површини 399 м2, све укупне површине 498 м2 и да је тужени дужан признати јој право својине и трпети да се по правноснажности пресуде упише код надлежне СКН, као и да јој надокнади трошкове поступка са каматом. Ставом другим изреке обавезана је тужила да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 52.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом трећим изреке тужила је ослобођена плаћања судских такси.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4345/19 од 16.01.2020. године, ставом првим изреке, жалба тужиле је делимично усвојена, а делимично одбијена па је првостепена пресуда преиначена, тако што је делимично усвојен тужбени захтев и утврђено да је тужила стекла право својине у целини на непокретности која је уписана код РГЗ СКН Нови Сад 3, у листу непокретности .. КО ... и то на парцели број .. породична стамбена зграда број 1 на адреси ..., земљиште под зградом објектом у површини од 46 м2, помоћна зграда број 2 земљиште под зградом – објектом у

површини 34 м2, помоћна зграда број 3 земљиште под зградом објектом у површини од 10 м2, помоћна зграда број 4 земљиште под зградом објектом у површини 09 м2, све на адреси ... у ... и земљишту уз зграду објекат у површини од 399 м2 све укупне површине 498 м2, па је обавезан тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 121.190,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, док је у преосталом побијаном делу одлуке о тужбеном захтеву и делу одлуке о камати обрачунатој на трошкове парничног поступка првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 47.600,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у преиначујућем делу и одлуке о трошковима поступка, тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија туженог дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11...55/14) испитао је побијану пресуду у смислу члана 408. наведеног закона и утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињничном стању отац тужиље ББ, као купац закључио је купопродајни уговор 08.06.1969. године са ВВ, као продавцем чији је предмет пренос права коришћења земљишта уписаног у ЗКУЛ број .. КО ... на парцели .. виноград од 24 ара и 78 м2 и то једног дела од 3 ара и 77 м2 који одговара деобном нацрту који су странке саме између себе сачиниле за уговорену цену од 1.500,00 динара. Чланом 3. уговора констатовано је да пренос права коришћења са продавца на купца не може бити извршен у земљишним књигама, али да то чине међусобним уговором који ће оверити и да им је право коришћења земљишта неопходно потребно, те да ће га користити све док надлежни орган не донесе решење о предаји земљишта у посед општини. Поред тога у члану 4. уговора уговарачи су постигли споразум да у случају предаје земљишта у посед општини или другом лицу сва права која би припадала досадашњем власнику (продавцу) припадну купцу за део који се уговором купује као право коришћења. Наведени уговор је оверен у Општинском суду у Новом Саду под бројем Ов 2741/69 дана 09.06.1969. године. Правноснажним решењем Скупштине општине Нови Сад од 20.02.1976. године утврђено је да општина преузима неизграђено грађевинско земљиште од корисника ВВ, уписано у ЗКУЛ .. КО ... и то парцелу број .. у површини од 24 ара и 78 м2, на захтев корисника да преда земљиште општини јер због старости не може да га обрађује, као и да јој се исплати одговарајућа накнада. Решењем о наслеђивању од 29.11.2005. године (делимично исправљено 29.12.2008. године а постало је правноснажно 21.01.2009. године), на заоставштини пок. ББ оглашена је за наследника тужиља, поред осталог и на праву коришћења земљишта стеченом према наведеном купопродајном уговору од 08.06.1969. године, као и на кући коју је саградио као ванкњижно власништво оставиоца. Парцела коју је тужиља наследила представља 377/498 идеалних делова парцеле .. КО ... на којој се налазе изграђени објекти и то породична зграда површине 80 м2, која према катастарском

стању чини породични објекат површине 46 м² и помоћни објекат површине 34 м² који се користе као функционална целина, као и два помоћна објекта површине 10 м² и 9 м², оба у једном нивоу односно етажи. Сви помоћни објекти се налазе у функцији породичног објекта. Тужила је од свог рођења 1966. године са породицом живела у кући своје бабе ГГ, иза које се налазила предметна парцела чији део је њен отац купио, а затим изградио објекат у коме је тужила живела са породицом. Објекат је грађен постепено, тако што је са изградњом започето пре 15 до 20 година, а пре десетак година кућа је завршена. Тужила је по очевој смрти завршила купатило, измалтерисала кућу споља и урадила кров, а све грађевинске радове пре тога изводио је њен отац. Тужила је пре пет година сазнала да је на парцели уписан Град Нови Сад када је покушала да легализује објекте који су изграђени. Предметна парцела .. КО ... формирана је у периоду март – јул 2006. године у поступку накнадног издавања дозволе за изградњу по захтеву ДД, при чему та парцела није била предмет захтева, већ је настала као остатак формирања .., .. и .. и резултат фактичког стања на терену. У листу непокретности .. КО ... РГЗ СКН Нови Сад 3, парцела број .. површине 498 м² уписана је као јавна својина туженог.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев, налазећи да ни тужила ни њен правни претходник нису били савесни држаоци предметне парцеле (знајући да се право коришћења по закљученом уговору из 1969. године не може уписати у земљишним књигама), па нису испуњени услови за стицање права својине по основу одржаја на основу члана 28. Закона о основама својинско-правних односа, а исто тако тужила и њен правни претходник нису били савесни градитељи па нема места примени института грађења на туђем земљишту, нарочито што примена овог института није могућа у конкретном случају јер се ради о грађењу на земљишту у јавној својини.

Другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда да на предметној непокретности тужила није стекла право својине одржајем јер она и њен правни претходник нису били савесни држаоци. Међутим, тужила и њен правни претходник су изградили објекат на неизграђеном грађевинском земљишту без сагласности надлежног органа (завршен 2009. - 2010. године), па је на основу правила о грађењу на туђем земљишту из чланова 24. до 26. Закона о основама својинско-правних односа постала власник изграђене породичне стамбене зграде и носилац права коришћења, односно права својине на катастарској парцели на основу члана 105. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 ... 132/2014.), јер се законски услови за стицање својине испитују према имовинском режиму земљишта у време када је објекат саграђен. Како се тужени није користио неким од права из члана 25. Закона о основама својинско-правних односа, првостепена пресуда је преиначена и тужбени захтев за утврђење права својине усвојен, док је по становишту другостепеног суда захтев тужиле да упише право својине на предметној непокретности неоснован, односно преурађен, јер суд није овлашћен да мења статус објеката као бесправно саграђених, па је у том делу првостепена пресуда потврђена.

Становиште другостепеног суда за сада се не може прихватити као правилно јер је засновано на погрешној примени материјалног права због чега чињенично стање није у потпуности утврђено.

По члану 105. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 ... 132/2014,) 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, осим када је право својине на објекту стечено по основу легализације објекта, односно на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе ("Службени гласник РС", број 25/13). Захтев за упис права својине из става 1. овог члана подноси се органу надлежном за послове државног премоја и катастра. Одредба става 1. овог члана не односи се на лица из члана 102. став 9. овог закона. Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да површина катастарске парцеле истовремено представља и земљиште за редовну употребу објекта у складу са овим законом, власник постојећег објекта стиче право својине на том грађевинском земљишту по тржишној цени, непосредном погодбом. Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, власник земљишта може, ако се од преосталог земљишта не може формирати посебна грађевинска парцела, тај преостали део земљишта отуђити власнику објекта по тржишној цени, непосредном погодбом. Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, власник земљишта, ако се од преосталог земљишта може формирати посебна грађевинска парцела, располаже тим земљиштем у складу са овим законом. У случају из става 4. овог члана, орган надлежан за имовинско правне послове јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште, једним решењем утврђује земљиште за редовну употребу и право на претварање права коришћења у право својине, у складу са овим законом. По правноснажности решења из става 7. овог члана, власник објекта у складу са овим законом стиче право на упис својине на грађевинском земљишту у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

Земљиште у јавној (раније државној односно друштвеној) својини увек је било у посебном режиму промета, као што је и сада, па се на основу градње објекта на земљишту у јавној својини није могло стећи право коришћења на том земљишту на основу правила о грађењу на туђем земљишту из чланова 21. до 26. Закона о основама својинско-правних односа, јер је располагање таквим земљиштем и стицање стварних права на њему било уређено посебним законом.

Полазећи од наведених материјано-правних одредаба, другостепени суд није разјаснио битне чињенице о условима за стицање права својине грађењем на туђем земљишту имајући у виду статус објекта који су изграђени на предметној парцели, као и да ли површина предметне катастарске парцеле истовремено представља и земљиште за редовну употребу објекта у складу са законом, имајући у виду утврђене чињенице о начину на који је иста формирана.

Имајући у виду изнето, Врховни касациони суд је укинуо другостепену пресуду у побијаном преиначујућем делу и одлуци о трошковима поступка и предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење. У поновном поступку другостепени суд ће одлучити о жалби тужиље имајући у виду претходно изнете примедбе.

На основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**