



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 10330/2022
05.04.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца – противтужених АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Јован Михајловић, адвокат из ..., против тужене – противтужиле ВВ из ..., чији је пуномоћник Јовица Остојин, адвокат из ..., ради утврђења права својине, чинидбе и исплате, одлучујући о ревизији тужилаца - противтужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2737/21 од 09.02.2022. године, у седници већа одржаној дана 05.04.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца – противтужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2737/21 од 09.02.2022. године у делу ставова шестог, деветог и једанаестог изреке.

Образложење

Апелациони суд у Новом Саду је одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Основног суда у Зрењанину П 1270/19 од 01.04.2021. године и допунске пресуде истог суда од 06.09.2021. године, након одржане расправе, пресудом Гж 2737/21 од 09.02.2022. године, ставом првим изреке, укинуо наведене првостепене пресуде. Ставом другим изреке, тужбени захтев делимично је усвојен. Ставом трећим изреке, утврђено је да су тужиоци – противтужени АА и ББ стекли право својине на изграђеном грађевинском објекту, викендици (приземље и подрум) габарита (површине) 33 м², као и терасе површине 29 м², сазиданом на делу парцеле број ... КО ..., на равне делове, на основу сопствене градње. Ставом четвртим изреке, део тужбеног захтева којим су тужиоци тражили да се утврди да су на равне делове стекли право службености колског пролаза ширине 1,5 м дуж целе међе парцеле број ..., а на основу савесне сопствене изградње, те да се тужена – противтужилца ВВ обавезе да трпи да се по правном наслову ове пресуде упише право службености колског пролаза у оператима РГЗ, Службе за катастар непокретности Зрењанин, је одбијен. Ставом петим изреке, примарни противтужбени захтев тужене – противтужилце је делимично усвојен. Ставом шестим изреке, тужиоци – противтужени АА и ББ обавезани су да у року од 15 дана од пријема отправка пресуде уклоне све бесправно посађене воћке и винову лозу која се налази на парцели тужене – противтужилце, број парцеле ... њива „...“, њива 2. и 4. класе од укупно 2ха 42а 39м², уписаној у листу непокретности број ... КО ..., те да врате земљиште у првобитно стање

слободно од свих лица и ствари. Ставом седмим изреке, део примарног противтужбеног захтева којим је тражено да тужиоци противтужени поруше један нелегално изграђени објекат на парцели тужене – противтужиље број ... њива „...“ од 2ха 42а 39м², уписане у листу непокретности бр. ... КО ..., те да врате земљиште у првобитно стање слободно од свих лица и ствари, је одбијен. Ставом осмим изреке, евентуални противтужбени захтев тужене – противтужиље је делимично усвојен. Ставом деветим изреке, тужиоци – противтужени АА и ББ обавезани су да солидарно исплате туженој – противтужиљи ВВ износ од 1.308.500,00 динара на име прометне цене земљишта неопходног за редовну употребу грађевинског објекта изграђеног на парцели број ... њива „...“ од 2ха 42а 39м², уписаној у листу непокретности број ... КО ..., са законском затезном каматом рачунајући од пресуђења до коначне исплате, у року од 15 дана. Ставом десетим изреке, део евентуалног противтужбеног захтева преко досуђеног износа од 1.308.500,00 динара до траженог износа од 4.674.000,00 динара је одбијен. Ставом једанаестим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове првостепеног и другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци – противтужени (у даљем тексту: тужиоци) су благовремено изјавили ревизију у делу којим су обавезани да уклоне све бесправно посађене воћке и винову лозу, у делу којим су обавезани да исплате износ од 1.308.500,00 динара, са каматом на име прометне цене земљишта неопходног за редовну употребу објекта и делу одлуке о парничним трошковима, из свих разлога предвиђених чланом 407. ЗПП.

Ревизија је дозвољена по члану 403. став 2. тачка 3. ЗПП, па је Врховни касациони суд испитао правилност другостепене пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20) и нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а супротно наводима ревизије овај суд не налази пропуст, односно поступање другостепеног суда који би представљали битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. истог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци, супружници су дугогодишњи закупци парцеле број ... њива 2. и 4. класе површине 2ха 42а 39м² у КО ..., чији је власник био отац тужене – противтужиље, а након његове смрти тужена – противтужиља (у даљем тексту: тужена). Почев од 2005. године, тужиоци су изражавали жељу да купе ову парцелу, но са њиховим предлозима тужена се није сагласила. Од тог времена тужиоци су на делу парцеле почели да саде воће и виноград, а почев од 2007. године градили су и викендицу, која је предмет парнице. Последњи грађевински радови на викендици извршени су 2013. године. Тужиља АА је сачинила писмени уговор о закупу, по чијој садржини се он склапа за 2009. и наредне економске године, а закупнина је 700 кг житарица по једном катастарском јутру земљишта у динарској противвредности. Овај уговор садржи констатацију да тужена даје сагласност закупцу да на делу површине 1ха 1а 51м², може подићи воћњак, виноград и викендицу према сопственом нахођењу. Овај уговор туженој је на потпис донео син тужилаца, која га је потписала због лошег психичког стања након добијеног отказа на послу. Тужиља АА је свој потпис на уговору оверила дана 15.07.2013. године пред Градском управом Града Зрењанина. Тужиоци су током 2010. године покренули поступак легализације викендице, мада за такву радњу од тужене никада нису добили

овлашћење. Пренамена пољопривредног у грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта на катастарској парцели ... КО ... извршена је на основу захтева Градске управе – Одељења урбанизма од 09.04.2012. године у предмету Службе за катастар непокретности Зрењанин број ...-...-.../... . Решењем од 24.05.2013. године, Служба за катастар непокретности дозволила је промену културе и класе катастарске парцеле број ..., па је уписан објекат – викенд кућа на парцели број ..., а као власник уписана је тужена. Тужена је против тог решења изјавила жалбу, пошто захтев за спровођење промене није поднела, а потом је поднела кривичну пријаву против тужилаца због кривичног дела противправног заузимања земљишта и кривичног дела грађење без грађевинске дозвоље. Решење Службе за катастар непокретности од 24.05.2013. године је поништено, захтев тужилаца за легализацију одбачен, а кривични поступак обустављен након што је тужиља АА презентовала уговор о закупу на коме је оверила потпис дана 15.07.2013. године и тужена обавештена да може приватном тужбом покренути нови кривични поступак. Тужиоци су у поседу целе парцеле, дали су је комшији на обраду и о томе нису известили тужену. Парцела број ... КО ... је према упису у катастру градско грађевинско земљиште ван грађевинског подручја. Тржишна вредност ове парцеле је 4.120.630,00 динара. За редовно коришћење викендице и прилазни пут, који део парцеле је димензијама и простирањем одређен у пресуди, потребна је површина од 26а 17м² и тржишна вредност овог дела парцеле је 1.308.500,00 динара. Воћњак и виноград засновани су на делу парцеле који се налази северно од викендице, површина овог дела је 16а 57м². Засад је аматерског типа, саднице су различите сорте и старости.

Са полазиштем на наведене чињенице, суд пресуду у делу за уклањање садница заснива на правним правилима по којима се, за разлику од грађења на туђем земљишту, сађењем на туђем земљишту не стиче право својине, пошто веза између саднице, као покретне ствари и земљишта није дугорочна. По Српском грађанском закону (параграф 281), саднице постају саставни део земљишта „ако су већ жиле пустиле“ и од тог момента припадају власнику земљишта који савесном садиоцу дугује накнаду у висини вредности саднице и рада, а несавесном не дугује ништа. Пошто су тужиоци сађење вршили самоиницијативно, а накнадна сагласност наведена у писменом уговору који је сачинила тужиља АА се односи на будућу садњу, суд налази да су они несавесни садиоци и налаже уклањање посађених воћки и винове лозе. Пресуду у делу за исплату прометне цене земљишта неопходног за редовну употребу грађевинског објекта заснива на члану 25. Закона о основама својинскоправних односа, по којим одредбама ово право туженој у сваком случају припада, будући да је захтев за накнаду поставила у општем року застарелости од 10 година од завршетка градње.

Тужиоци ревизију изјављују из свих разлога прописаних чланом 407. ЗПП, али суштински не указују на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање у побијаној другостепеној пресуди. Наводима ревизије побија се правилност правних закључака и примене материјалног права.

По оцени Врховног касационог суда, када је у предметној парници правноснажно одлучено о тужбеном захтеву у делу за утврђење права својине тужилаца на нелегално саграђеном објекту на парцели тужене, а суд по члану 3. став 1. ЗПП одлучује у границама захтева који су постављени у поступку, правилно је другостепени суд применио материјално право садржано у Закону о основама својинскоправних односа и правним правилима везаним за сађење на туђем земљишту одлучујући о противтужбеном захтеву.

Тужиоци су садили воће и виноград на пољопривредном земљишту тужене, које су користили по правном основу закупа, без накнадно прибављене сагласности за задржавање постојећих садница. Сагласност која је накнадно прибављена односи се на будућу, а не постојећу садњу и по одредбама чланова 26, 28. у вези члана 12. Закона о облигационим односима, ова уговорна одредба не води закључку да су тужиоци били савесни приликом заснивања воћњака и винограда. Наиме, по наведеним одредбама уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора, изјава воље мора да буде учињена слободно и озбиљно, а у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа учесници су дужни да се придржавају начела савесности и поштења.

Надаље, тужиоци су неовлашћено поднели захтев за легализацију саграђене викендице и упис објекта у јавну евиденцији непокретности, која права им у управним поступцима нису призната након активног укључивања тужене у те управне поступке, покренуте без њеног знања и сагласности. У предметној парници тужиоци захтевају утврђење права својине на нелегално саграђеном објекту, ово право им је признато и тужена против тог дела правноснажне пресуде није изјавила ревизију. Тужиоци нису поставили захтев за утврђење дела парцеле који је неопходан за редовну употребу објекта и прилаз викендици, па се не може прихватити указивање у ревизији да без овог захтева суд није могао да одлучује о противтужбеном захтеву за исплату прометне цене земљишта неопходног за редовну употребу грађевинског објекта. Наиме, парцела број ... КО ... је грађевинско земљиште у приватној својини, сагласно одредби члана 84. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009 ... 52/2021), која изричито предвиђа да грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине. Произилази да је суд правилно за одлуку о исплати прометне вредности земљишта потребног за редовну употребу викендице као меродавне применио материјалноправне одредбе садржане у члану 25. Закона о основама својинскоправних односа. Тужиоци своја имовинска права поводом нелегалне градње надаље могу остварити на начин прописан одредбама члана 10. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“ бр. 96/2011 са изменама) и члана 70. Закона о планирању и изградњи, па преостали наводи ревизије који указују на контрадикторност у одлучивању од стране Апелационог суда у Новом Саду, остаје без утицаја на законитост и правилност побијане другостепене пресуде.

Правилно је одлучено и о парничним трошковима, спрам успеха странака са захтевима тужбе и противтужбе, на основу одредби чланова 165. став 2. и 153. ЗПП.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић