



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1631/2022
08.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца Спортско-риболовачко друштво „Шаран“ из Руме, чији су пуномоћници Јован Станојчић и Владислав Малетић, адвокати из ..., против тужене Општине Рума, коју заступа Општинско правобранилаштво Општине Рума, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2594/21 од 07.12.2021. године, у седници већа одржаној дана 08.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2594/21 од 07.12.2021. године и предмет враћа другостпеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Сремској Митровици П 61/20 од 15.06.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован основни тужбени захтев тужиоца за утврђење да је исти по основу грађења на туђем земљишту стекао право својине на некретнинама уписаним у ЛН бр. ... КО ... и то на пословној згради за коју није утврђена делатност, а која је као зграда број 1 подигнута на КП .../... КО ... и то над делом исте парцеле – земљиште под зградом објектом у ..., потес ..., који је површине 01 а 61 м² (а која КП .../... КО ... је укупне површине 04 ха 32 а 13 м²) која пословна зграда се састоји од укупне бруто површине 230 м², а укупне нето површине 172,07 м² (која пословна зграда се састоји од санитарног чвора, сале 1, сале 2, кухиње, роштиља, наткривене терасе, сале, велике шанк-кухиње, канцеларије и санитарног чвора спољног), као и захтев тужиоца којим је предлагао да се изврши укњижба права својине на описаном објекту на основу пресуде; ставом другим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев тужиоца којим је потраживао од туженог на име правно неоснованог обogaђења поводом његовог улагања у некретнину наведену у ставу један исплату износа од 8.142.000,00 динара са законском затезном каматом на исти износ почев од дана подношења тужбе па до коначне исплате; ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове парничног

поступка у износу од 803.250,00 динара; ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка од стране тужене.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2594/21 од 07.12.2021. године, жалба тужиоца је усвојена, па је пресуда Вишег суда у Сремској Митровици П 61/20 од 15.06.2021. године преиначена у побијаном одбијајућем делу одлуке о главној ствари из става првог изреке, тако што је усвојен примарни тужбени захтев и утврђено да је тужилац по правном основу градње на туђем земљишту стекао право својине на пословној згради за коју није утврђена делатност уписаној у ЛН ... КО ..., а која је као зграда број 1 подигнута на КП .../... КО ..., над делом делом те парцеле – земљиштем под зградом објектом површине 1 а 61 м², која пословна зграда је укупне бруто површине 230 м², а укупне нето површине 172,07 м² и састоји се од санитарног чвора, сале 1, сале 2, кухиње, роштиља, наткривене терасе, велике сале, шанк-кухиње, канцеларије и спољног санитарног чвора, па је обавезана тужена Општина Рума да трпи да се на основу ове пресуде у катастарским књигама изврши укњижба права власништва на наведеној згради број 1 у корист тужиоца; у побијаном делу одлуке о трошковима поступка из става три и четири изреке, тако што је обавезана тужена да тужиоцу на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 1.198.500,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде па до исплате од чега износ од 156.000,00 динара солидарно са АА по пресуди Вишег суда у Сремској Митровици П 7/16 од 13.01.2020. године. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у побијаном одбијајућем делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву; обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 273.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија тужене основана.

Према утврђеном чињеничном стању, непокретности које су предмет тужбеног захтева су уписане у ЛН ... КО ... као јавна својина Општине Рума на КП .../... потес ..., као земљиште под зградом – објектом површине 1 а 61 м² – градско-грађевинско земљиште, земљиште под зградом – објектом површине 1 а 39 м² – градско-грађевинско земљиште и шума 1. класе површине 4 ха 29 а и 13 м² – градско-грађевинско земљиште. На истој парцели је уписана пословна зграда за коју није утврђена делатност у ... као јавна својина Општине Рума, правни статус објекта – објекат преузет из земљишне књиге, а зграда број 2 је уписана као објекат културе у јавној својини Општине Рума. Ове непокретности су раније у земљишно-књижном улошку број ... КО ... биле уписане као друштвена својина са правом коришћења уписаним у корист Општине Рума. Тужилац Спортско-риболовачко друштво „Шаран“ са седиштем у Руми, Орловићева бб, уписан је у Регистар удружења друштва и савеза у области спорта решењем АПР од 25.04.2012. године. Правни претходник тужиоца Удружење спортских риболоваца „Шаран“ Рума, обратио се дана

18.04.1973. године захтевом Синдикалној подружници Општинског синдикалног већа Рума за доделу кућице у ... у трајно власништво уз навођење да се кућица налази у стању тоталног рушења, а Удружење је заинтересовано за објекат који би уз поправку могао бити наменски коришћен. Од тада је Удружење у поседу и државини предметне кућице. Удружење се обраћало разним предузећима за помоћ у виду материјала и дозвола за радове на спорној кућици, а 1973. године тражена је од Електровојводине додела електричног бројила за монофазну струју. Дана 07.02.1980. године Удружење се обратило истој подружници са захтевом да им се објекат додели на трајно коришћење ради могућности да се код надлежног органа Катастарске управе постојећи објекат учрта и регулишу имовинско-правни односи због чињенице да је већ извршена доградња поред објекта који је дат на коришћење, те су сагређене две просторије од око 25 м², а намера је да се изнад њих сагради једна просторија која би служила као сала за састанке и друге потребе у време када се користи викенд одмор и одлазак за пецање рибе. У захтеву је истакнуто да је споразумом објекат додељен на коришћење и да је служио за одржавање састанака чланова Удружења, али како се друштво омасовило, а нема адекватне просторије, намера је да се прошири постојећи пословни простор и обезбеде радне просторије у коју сврху је неопходно исходovati грађевинско-техничку документацију. Одлуком Основне организације савеза синдиката друштвено-политичких организација број 72 од 27.06.1980. године, камп кућица у излетишту ... која је изграђена на основу добровољних прилога и добровољног рада радника друштвено-политичких организација Општине Рума пренета је у власништво Удружењу спортских риболоваца „Шаран“ из Руме, без накнаде, са образложењем да је наведена кућица приликом уступања 1973. године Удружењу била неискоришћена, из којих разлога је дата на коришћење Удружењу које је имало извесних улагања за камп-кућицу, због чега је одлучено да јој се преда у трајно власништво. У време подношења захтева 1973. године, кућица је имала површину од око 10 м² и састојала се од једне просторије која сада одговара санитарном чвору. У периоду од 1973. године до момента доношења одлуке од 27.06.1980. године, Удружење је већ дозидало две просторије од по 25 м², малу терасу и пољски вц и изграђена је бетонска плоча преко старог и новог дела. У том периоду објекат није имао кров, већ само равну бетонску плочу, што значи да није имао ни прописну хидроизилацију, те су прокишњавања била могућа. Није било санитарног чвора унутра, а спољни санитарни чворови су били скромни. Од 1981. године Удружење је почело са издавањем ових просторија у закуп. Први купац био је „Агро Рума“ ОУР за угоститељство „Корзо“ на период од 20.05.1981. до 15.04.1985. године и он је извео радове на увођењу воде, постављању новог струјомера, одвода воде и друго. У 2002. години тужилац је просторије издао у закуп АА, на њен захтев, на период од 3 године, с тим да је уговорено да се закупнина неће наплаћивати, али да је купац до краја периода закупа (до 01.10.2004. године) дужан да изврши реновирање дома по прихваћеној понуди са јавног надметања. У време закључења овог уговора објекат је био површине 90 м² без санитарног чвора и кухиње, са лошим водоводним прикључком и електричном инсталацијом. Анексом уговора од 28.09.2005. године, продужен је закуп од 01.10.2005. до 01.10.2009. године, са месечном закупнином од 30 евра у динарској противвредности уз обавезу закупца на завршетак радова око санитарног чвора у ресторанском делу објекта (постављање керамичких плочица и монтажа санитарија). Купац је обавезан да до 01.10.2006. године изведе радове на потпуном устакљивању и затварању горње терасе и на затварању

таванице на горњој тераси ламперијом са термо и хидро изолацијом, те да на таваници изради трапезасти свод по роговима на кровној конструкцији. У периоду од 2002. до 2010. године објекат је довршен средствима тужиоца, с обзиром на то да је извршена компензација закупнине и вредности изведених радова. Изведени су радови доградње просторија за роштиљ, изведен је санитарни чвор, изграђено комплетно приземље, постављен дрвени кров, уређено окружење и конструкција спољних санитарних чворова и изградња друге септичке јаме. Објекат је саграђен у две етаже: сутерен садржи стари део објекта у коме су кухиња, стари санитарни чвор, једна сала, просторија за роштиљ и наткривена тераса, а у приземљу се налази велика сала, шанк-кухиња и канцеларија, а у ближем окружењу кућица са две вц кабине и платои и степеништа поплочани старом опеком, као и две септичке јаме. Писмена сагласност за градњу није тражена, али општина је имала сазнања за градњу, није јој се противила, чак су радове обилазили представници општине који се нису противили градњи. По истеку периода закупа, тужилац је насилно ушао у посед променом браве, због чега се АА обратила пријавом СУП-у, а захтевом за легализацију општини. Како није могла да исходује документацију неопходну за легализацију, АА је 2010. године закључила уговор о закупу са Општином Рума са закупнином од 270 евра месечно + режијски трошкови. Од 2010. године на објекту ништа више није грађено. Тужилац се налази у мирној државини непокретности од 1973. године до 01.10.2009. године. Укупна бруто површина објекта је сада 230 м². Грађевинска вредност објекта је у периоду од 1973. до 1975. године износила 3.750 евра, у периоду од 1976. до 2005. године 11.600 евра, а након 2002. године 80.500 евра све према стању у ком је објекат у то време био и по ценама на дан вештачења 30.06.2018. године. Тржишна вредност земљишта – парцеле под објектом површине 161 м² је 970 евра.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да тужбени захтев тужиоца није основан, обзиром да се законске одредбе о грађењу на туђем земљишту не примењују у случају градње на земљишту у друштвеној својини које није на законит начин дато градитељу на коришћење, односно када градитељ није савестан. Општина није могла на тужиоца пренети више права него што је сама имала, па како је била уписана са правом коришћења земљишта и објекта могла је на тужиоца пренети само право коришћења. Није постојао ни споразум да ће тужилац радовима које је изводио добровољно и финансирао сопственим средствима из чланарине и помоћи друштвених организација стећи право својине нити грађевинска дозвола, то се тужилац сматра несавесним градитељем, као и купац АА која је у његово име и за његов рачун изводила радове на надзиђивању и надоградњи, због чега је одлучио као у изреци своје пресуде.

Другостепени суд је одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против првостепене пресуде, закључио да је тужилац супротно закључку првостепеног суда савесни градитељ, обзиром да му је 1980. године првобитни објекат дат на коришћење, да је власник земљишта неспорно знао за градњу и није јој се противио, није тражио рушење објекта ни да му објекат припадне у власништво. Своје право коришћења тужилац није уписао у земљишне књиге, али је као законити и савесни држалац дела објекта датог на коришћење у површини 10 м² који има ваљан правни основ за упис тог права – одлуку од 27.06.1980. године одржајем постао носилац права коришћења на том делу објекта протеком од 10 година рачунајући од 04.07.1996. године од када се право власништва па и тиме право

коришћења могло стећи одржајем на друштвеној својини. Како право коришћења више не постоји као облик стварних права, тужилац је одржајем постао власник тог првобитног дела објекта површине 10 м² док је преостали део објекта изградио као савесни градитељ будући да се власник земљишта градњи није противио, при чему је вишеструко увећана вредност објекта, који је од рушевног објекта површине 10 м² грађевинске вредности 3.750 евра са вредношћу земљишта од 970 евра изграђен до бруто површине од 230 м² грађевинске вредности 80.500 евра, у који тужена Општина Рума није уложила своја средства, већ само вредност земљишта.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом тужене указује да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, због чега је другостепена пресуда морала бити укинута.

Неосновани су ревизијски наводи тужене о истакнутом приговору недостатка активне легитимације на страни тужиоца са разлога које су дали нижестепени судови, а које прихвата и на које упућује и овај суд.

Међутим, другостепени суд је одлучујући као у изреци побијане пресуде своју одлуку засновао на утврђењу да је тужилац, односно његов правни претходник одржајем на камп-кућици површине 10 м² (који је реновирао и адаптирао) а на којој му је пренето право коришћења одлуком од 27.06.1980. године стекао право својине одржајем као савестан и законити држалац почев од 04.07.1996. године, а на преосталом делу предметног објекта као савестан градитељ, јер је исти изградио сопственим средствима (градња је завршена 2010. године) са позивом на одредбе Закона о основама својинскоправних односа које регулишу стицање права својине одржајем и градњом на туђем земљишту, на који начин је применио материјално право које није меродавно за одлучивање у овој правној ствари.

У време давања на коришћење камп-кућице правном претходнику тужиоца 1973. године и у време доношења одлуке Основне организације савеза синдиката друштвено-политичких организација број 72 од 27.06.1980. године важио је Закон о промету непокретности („Службени гласник СРС“ број 15/74 и 14/77) који је у члану 1. дозвољавао промет непокретности под којим се подразумева и пренос права коришћења и других права на непокретности и зграда у друштвеној својини. Одредбом члана 4. став 2. тог Закона било је прописано да удружења грађана и друга грађанска правна лица могу у складу са законом стицати право својине на непокретности које служе остваривању заједничких интереса њихових чланова и циљева за које су основани, као и отуђивати непокретности на које имају право својине; чланом 5. став 2. да друштвена правна лица из става 1. овог члана могу правним послом уз накнаду и без накнаде стицати, отуђивати и преносити непокретности под условима одређеним законом, а друштвено политичке организације и друге законом одређене друштвене организације могу стицати само непокретности које су им потребне ради остваривања њихових задатака у складу са законом; чланом 6. истог закона било је прописано да носиоци права својине на непокретности у смислу овог закона су грађани, удружења грађана и друга грађанска правна лица (у даљем тексту носиоци права својине) и да носиоци права својине могу

имати право својине на пољопривредном земљишту, грађевинском земљишту, шумама и шумском земљишту, стамбеним и пословним зградама и становима и пословним просторијама као посебне делове зграде у границама и под условима који су одређени законом; чланом 8. било је прописано да отуђењем зграде на којој постоји право својине преноси се право својине и на земљишту на коме се она налази, као и на земљишту које служи за њену редовну употребу (став 1.), отуђењем зграде на којој постоји право својине, а која се налази на земљишту у друштвеној својини стиче се право коришћења на земљишту, док зграда на њему постоји као и на земљишту које служи за њену редовну употребу (став 2.), отуђењем зграде која је у друштвеној својини не стиче се право својине на земљишту у друштвеној својини на коме се зграда налази, али се стиче право коришћења на том земљишту док зграда на њему постоји.

Одредбом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“ број 42/98 и 111/2009) било је прописано да суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана који је закључен у писаном облику на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

Закон о удружењима („Службени гласник Републике Србије“ број 51/09, 99/11 и 44/18) у члану 81. став 1. прописује да непокретности у друштвеној својини на којима су друштвене организације до дана ступања на снагу овог Закона имале право коришћења прелазе у својину, односно сусвојину ових друштвених организација, сразмерно уделу у којем су друштвене организације учествовале у финансирању ових непокретности сопственим средствима оствареним од добровољних чланарина, поклона, донација, легата и на други законом дозвољен начин. Сопственим средствима из става 1. овог члана не сматрају се средства остварена по основу вршења јавних овлашћења или друга средства остварена из буџета друштвено-политичких заједница (став 2.); својинска права из става 1. овог члана утврђују се у поступку пред надлежним судом (став 3.).

За доношење правилне и законите одлуке у овој парници, било је неопходно применити испуњеност услова за примену напред наведених одредби Закона о промету непокретности и Закона о удружењима, уз претходно утврђење о правном статусу камп-кућице која је правном претходнику тужиоца 1973. године дата на коришћење, а која је одлуком од 27.06.1980. године пренета у власништво правном претходнику тужиоца без накнаде и утврдити и оценити испуњеност услова за примену одредбе члана 80. и 81. Закона о удружењима. При одлучивању другостепени суд ће имати у виду да градитељ грађевинског објекта изграђеног без одобрења за грађење (што је конкретни случај) до легализације или рушења тог објекта на основу одлуке надлежног органа ужива судску заштиту која припада власнику (па и утврђење права својине што тужилац у овој парници тражи) ако законом није другачије одређено. Међутим, неопходно је утврдити и по ком основу је предметни објекат у ЛН бр. ... КО ... уписан на тужену, код утврђене чињенице да Општина Рума у изградњу истог није уложила своја средства.

Како је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење, који ће у поновном поступку отклонити указане неправилности и поново одлучити о жалби тужиоца.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

Са изнетих разлога, применом одредбе члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци решења.

**Председник већа-судија,
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић