



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 28800/2023
19.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужила АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Ристо Рикић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, чији је законски заступник Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 668/23 од 31.05.2023. године, у седници већа одржаној 19.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 668/23 од 31.05.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужила за накнаду трошкова ревизијског поступка, као неоснован.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 8830/19 од 05.12.2022. године, одбијен је примарни тужбени захтев тужила којим је тражено да се утврди право сусвојине тужила у по $\frac{1}{2}$ дела на породичној стамбеној згради (СУ+П+1) ... брдо, бруто површине (под објектом) 129 м², висина елемената 8,00 метара саграђеном већим делом на парцели број .. у површини од 92 м² и делом на парцели број .. КО ... у површини од 37 м², и на помоћном објекту (П) бруто површине (под објектом) 17 м², висине елемената 3,20 м саграђеном на парцели број .., уписано код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад 3, у лн. број .. КО ... као број објеката 1 – породична стамбена зграда – део од 92 м² се налази на парцели број .., а преостали мањи део од 37 м² се налази на парцели број .. – објекти без одобрења за градњу чији власник односно држалац није утврђен, те се овлашћују тужиле да упишу ово право сусвојине када се за то стекну услови, што је тужени дужан признати и трпети, као и да се обавезе тужени да тужилама накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде. Одбијен је евентуални тужбени захтев тужила којим су тражили да се утврди право суддржавине тужила у по $\frac{1}{2}$ дела на породичној стамбеној згради (СУ+П+1) ... брдо, бруто површине (под објектом) 129 м², висина елемената 8,00 метара саграђеном већим делом на парцели број .. у површини од 92 м² и делом на парцели број .. КО ... у површини од 37 м², и на помоћном објекту (П) бруто површине

(под објектом) 17 м2, висине елемената 3,20 м саграђеном на парцели број ..., уписано код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад 3, у лн. број .. КО ... као број објеката 1 – породична стамбена зграда – део од 92 м2 се налази на парцели број ..., а преостали мањи део од 37 м2 се налази на парцели број .. – објекти без одобрења за градњу чији власник односно држалац није утврђен, те се овлашћују тужиље да упишу ово право сусвојине када се за то стекну услови, што је тужени дужан признати и трпети. Обавезане су тужиље да туженом на име трошкова поступка солидарно исплате износ од 171.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 668/23 од 31.05.2023. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужиља и првостепена пресуда преиначена, тако што је утврђено право својине тужиља у по $\frac{1}{2}$ дела на породичној стамбеној згради (СУ+П+1) ... брдо, бруто површине (под објектом) 129 м2, висина елемената 8,00 метара саграђеном већим делом на парцели број .. у површини од 92 м2 и делом на парцели број .. КО ... у површини од 37 м2, и на помоћном објекту (П) бруто површине (под објектом) 17 м2, висине елемената 3,20 м саграђеном на парцели број ..., уписано код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад 3, у лн. број .. КО ... као број објеката 1 – породична стамбена зграда – део од 92 м2 се налази на парцели број ..., а преостали мањи део од 37 м2 се налази на парцели број .. – објекти без одобрења за градњу чији власник односно држалац није утврђен, те се овлашћују тужиље да упишу ово право сусвојине када се за то стекну услови, што је тужени дужан признати и трпети. Обавезује се тужени да тужиљама накнади трошкове поступка у износу од 422.875,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиљама накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 150.600,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка.

Тужиље су дале одговор на ревизију. Трошкове су тражиле.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду на основу одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, отац тужиља је 24.11.1993. године закључио купопродајни уговор којим су продавци из тог уговора продали правном претходнику тужиља део некретнине означене у земљишно књижном улошку број 12 КО ... и то део парцела број ..., .. и .. њиве ... у ... у површини од 593 м2. Наведени уговор је оверен (Ов бр. 348747/94) пред Општинским судом у Новом Саду 22.06.1994. године. Продавци су јемчили да на продатој непокретности нема никаквих терета и да су у непрекидном поседу прометоване земље више од 50 година. Отац тужиља је одмах ступио у посед наведених парцела и започео градњу породичне куће. Објекат за градњу одобрен је 21.07.1997. године и предметни објекат који је изведен као

породични стамбени објекат, изграђен је 1999. године. Овај објекат представља заокружену функционалну целину и грађен је у сопственој режији инвеститора. Правни претходник тужила је надлежном органу поднео захтев за легализацију објекта. Тужиле су се у предметни објекат уселиле са својим родитељима 1999. године и никада их нико није ометао у коришћењу плаца. Према списку промена предметни објекат се тренутно налази делом на катастарској парцели број .., (број 1 површине 92 м²) и делом на катастарској парцели број .. (број 3 површине 37 м²) КО ... на којој се налази још објеката и делова објеката осим делова предметног објекта. На катастарској парцели .. КО ..., број лн. .. уписани су земљиште под зградом и другим објектом, ... брдо, површине 92 м² и њива 3 класе површине 272 м², као градско грађевинско земљиште, док је као ималац права на парцели уписан Град Нови Сад, облик својине – јавна својина, удео 1/1. Предметни део објекта – зграда број 1, површине 92 м² је изграђен без одобрења за градњу, власник, односно држалац није утврђен. Део катастарске парцели број .. на којој се налази мањи део предметног објекта може се поступком препарцелације издвојити из целе парцеле и спојити са катастарском парцелом број .. на којој се налази већи део предметног објекта. Наведено стање је тренутно и у природи се користи на такав начин.

Код утврђеног, првостепени суд је одбио тужбени захтев са образложењем да тужиле нису стекле право својине, нити право државине на предметној породичној стамбеној згради, ни по основу купопродаје, ни по основу грађења, јер тај објекат има све услове за озакоњење уз услов формирања једне катастарске парцеле. Тужиле нису могле стећи право својине на парцелама на којима је наведени објекат саграђен, јер је у време грађења то земљиште било у друштвеној својине, а сада је у државној, као и да се право својине на средствима у јавној својини не може стећи одржајем већ располагањем земљишта у јавној својини у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и утврдио право својине тужила у по ½ дела на породичној стамбеној згради, помоћним објектима, тачно одређеним и описаним у изреци, применом одредбе члана 24. Закон о основама својинско правних односа.

По оцени Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право када је усвојио тужбени захтев налазећи да су тужиле стекле право својине на објектима наведеном у изреци другостепене одлуке грађењем улагања средстава свог правног претходника.

Законом о основама својинско правних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1.); да лице које од свог материјала, својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар (члан 22. став 1.). Грађење на туђем земљишту регулисано је одредбама члана 22. – 26. Закона о основама својинско правних односа зависно од савесности, несавесности, вредности, противљења градње и слично.

У конкретном случају, тужбени захтев тужила усмерен је на стицање права својине на ванкњижном грађевинском објекту. Правни претходник тужила је на основу закљученог уговора о купопродаји од 24.11.1993. године, који је за предмет има куповину дела парцела .., .. и .., ступио у посед парцела и започео градњу породичне

куће која је завршена 1999. године, од када су се тужиље уселиле са родитељима у овај објекат. Предметни објекат се делом налази на катастарској парцели .., а делом на катастарској парцели .., које представљају градско грађевинско земљиште у јавној својини Града Новог Сада.

Код тако утврђеног чињеничног стања, Врховни суд прихвата правни став другостепеног суда да тужиљама припада право својине на породичној стамбеној згради са помоћним објектом, који су изграђени без грађевинске дозволе у смислу одредбе члана 22. ств 1. Закона о основама својинско-правних односа, јер тужени није ни спорио да је правни претходник тужиља, од сопственог материјала и рада изградио предметне грађевинске објекте из члана 25. истог закона, у односу на који овај суд прихвата дате разлоге другостепеног суда.

Ревизијски наводи туженог суштински се свode на то да уговор о купопродаји од 24.11.1993. године не представља пуноважан правни основ, јер је закључен противно одредбама тада важећег Закона о грађевинском земљишту, те да се одредбе о стицању стварних права грађење на туђем земљишту из члана 24. Закона о основама својинско правних односа не примењују када је у питању градња на земљишту државној односно раније друштвеној својини.

По оцени Врховног суда, иако су објекти изграђени без дозволе за градњу, на њима се може утврдити право својине, будући да се одлуком суда уређују међусобни односи странака, а не мења статус објеката као бесправно саграђених, нити одлука суда има утицаја на даљу судбину објекта са становишта прописа о градњи. Тужиљама као власницима објекта се признаје заштита која припада власнику грађевинског објекта до легализације или рушења истог на основу одлуке надлежног органа, с обзиром да би у супротном градитељ био лишен грађевинско-правне заштите. Стога је правилно другостепени суд применио материјално право када је утврдио да су тужиље власнице предметних објеката по основу претходне купопродаје и изградње. Бесправно саграђени објекти имају свог власника и право својине на таквом објекту ужива заштиту до легализације или рушења грађевинског објекта на основу одлуке надлежног органа.

Другостепеном пресудом утврђено је право својине на предметним објектима, па су неосновани наводи ревизије да тужиље траже утврђење права својине и на земљишту, с обзиром да тужбени захтев није био усмерен на утврђење права својине на на земљишту. Тужиљама је призната судска заштита која припада власнику грађевинског објекта до легализације или рушења истог на основу одлуке надлежног органа, па су без утицаја и остали ревизијски наводи којима се указује да су парцеле из уговора о купопродаји из 1993. године промениле облик и површину, имајући у виду да је тужени уписан као власник земљишта на коме се наведени објекти налазе, те је стога тужени и легитимисан да трпи утврђење из изреке пресуде.

Како се ни осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде и неосновано се указује на погрешну примену материјалног права, одлучено је као у изреци применом члана 414. став 1. ЗПП.

Захтев тужиља за накнаду трошкова пооступка опредељених у одговору на ревизију као трошкови „састава жалбе и такса по опомену суда“, је одбијен с обзиром

да су тужиљама трошкови жалбеног поступка већ досуђени другостепеном одлуком, а трошкови таксе нису опредељени.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић