



Republika Srbija
VRHOVNI SUD SRBIJE
Rev 3008/05
21.06.2006. godina
Beograd

U IME NARODA

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Stojana Jokića, predsednika veća, Zvezdane Lutovac, Nikole Stanojevića, Mihaila Rulića i Predraga Trifunovića, članova veća, u parnici tužioca-protivtuženog "AA", čiji je punomoćnik AB, advokat, protiv tuženog-protivtužioca BB, čiji je punomoćnik BA, advokat, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tuženog- protivtužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž. br. 1284/05 od 08.07.2005. godine, u sednici veća održanoj dana 21.06.2006. godine, doneo je

P R E S U D U

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tuženog-protivtužioca izjavljena protiv presude Okružnog suda u Nišu Gž. br. 1284/05 od 08.07.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Opštinskog suda u Nišu P. br. 2057/03 od 26.01.2005. godine u stavu jedan izreke odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtev tužioca kojim je tražio da se utvrdi ništavost ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog i overenog pred Opštinskim sudom u Nišu Ov. br. 3108/02 od 27.05.2002. godine između tuženog, kao kupca i tužioca, kao prodavca. Stavom dva izreke utvrđeno da je navedenim ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti tuženi, kao kupac, stekao pravo svojine na poslovnoj zgradi VV na kp. br. aa KO GG, upisana u ZKUL br. vv kao zk. telo _ i _ sa pravom korišćenja dvorišta u severnom delu kp. br. aa u površini od 212 m², a koja cela iznosi 415 m², i to u merama i granicama: pravcem jug-sever međnom linijom između kp. br. aa i kp. br. gg u dužini od 12,7 m, pravcem zapad-istok međnom linijom između kp. br. aa i kp. br. dd u dužini od 16,4 m, pravcem sever-jug međnom linijom između kp. br. aa i Ulice DD u dužini od 13,08 m i pravcem istok-zapad međnom linijom između kp. br. aa i kp. br. dd u dužini od 16,6 m što je tuženi dužan da prizna tužiocu, dok je zahtev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da opisani prostor čini 51/100 idealnog dela kp. br. aa KO GG, te da će ova presuda služiti kao osnov za promenu u zemljišnim i javnim knjigama odbijen kao neosnovan. Stavom tri izreke odbijen je kao neosnovan protivtužbeni zahtev kojim je tuženi tražio da se prema tužiocu utvrdi njegovo pravo korišćenja dela kp. br. aa KO GG, ZKUL ee, a koji meri i graniči se sa istoka do Ulice DD u dužini od 12,44 m, sa zapada do kp. br. gg u dužini od 12,41 m, sa severa do ostalog dela kp. br. aa u dužini od 17,14 m i sa juga do kp. br. dd u dužini od 16,6 m, te da se obaveže protivtuženi da sa tog prostora ukloni žičanu ogradu i taj deo parcele ustupi tuženom-protivtužiocu na korišćenje i raspolaganje. Stavom četiri izreke obavezan je tuženi-protivtužilac da tužiocu-protivtuženom na ime troškova parničnog postupka isplati iznos od 141.805,00 dinara.

Presudom Okružnog suda u Nišu Gž. br. 1284/05 od 08.07.2005. godine odbijena je kao neosnovana žalba tuženog i njegovog punomoćnika i potvrđena je prvostepena presuda Opštinskog suda u Nišu P. br. 2057/03 od 26.01.2005. godine u stavovima dva, tri i četiri izreke.

Protiv pravosnažne presude donete u drugom stepenu bagovremenu i dozvoljenu reviziju izjavio je tuženi-protivtužilac, zbog bitni povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pobijanu presudu u smislu člana 386. prethodno važećeg Zakona o parničnom postupku koji se primenjuje na osnovu člana 491. stav 4. važećeg Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, br. 125/04 od 22.11.2004. godine, stupio na snagu 23.02.2005. godine), Vrhovni sud Srbije je našao da revizija tuženog-protivtužioca nije osnovana.

U provedenom postupku nije učinjena bitna povreda iz člana 354. stav 2. tačka 11. ZPP na koju se u revizijskom postupku pazi po službenoj dužnosti. Sadržinom revizije revident ukazuje na postojanje bitne povrede iz člana 354. stav 2. tačka 14. ZPP učinjene od strane prvostepenog suda a koju drugostepeni sud u pobijanoj odluci nije sankcionisao. Međutim, neosnovan je navod revizije o učinjenoj bitnoj povredi jer prvostepena presuda nema nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, izreka presude je razumljiva i nije protivrečna sebi ili razlozima navedenim u presudi. O odlučnim činjenicama nižestepeni sudovi su dali jasne i neprotivrečne razloge saglasne sadržini isprava iz zapisnika o iskazima, koje u svemu prihvata i revizijski sud.

Postavljenim primarnim tužbenim zahtevom tužilac je tražio utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog između tužioca i tuženog i overenog pred Opštinskim sudom u Nišu pod Ov. br. 3108/02 od 27.05.2002. godine. Takav zahtev tužioca odbijen je kao neosnovan i isti nije predmet razmatranja u revizijskom postupku. Kao eventualni zahtev postavljen je zahtev da se utvrdi da je navedenim ugovorom tuženi kao kupac stekao pravo svojine na VV u Nišu u Ulici DD kao i na delu katastarske parcele br. aa u površini od 212 m² u granicama i merama navedenim u zahtevu, odnosno do nekada postojeće hale tužioca koja je srušena, te je umesto severnog zida hale napravljen betonski parapet sa žičanom ogradom. Predmet protivtuženog zahteva je utvrđenje prava korišćenja tuženog na delu parcele br. aa na kome je nekada bila hala tužioca da

zahteva je utvrđenje prava korišćenja tuženog na deo parcele kp. br. aa na kome je naknada bila data tužiocu do međne linije sa parcelom đđ na kojoj pravo korišćenja ima tužilac. Tako postavljeni tužbeni i protivtužbeni zahtev se međusobno isključuju te je sud usvajanjem tužbenog zahteva jasno obrazložio zbog čega protivtužbeni zahtev nije usvojen. Nema protivrečnosti između odluka nižestepeni sudova sa ugovorom zaključenim između parničnih stranaka, izvodom iz zapisnika sa sednice Upravnog odbora tužioca od 21.05.2002. godine i 24.05.2002. godine, niti između samih ovih isprava već je sud obzirom na nejasnost odredbe člana 1. ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog između parničnih stranaka, na osnovu izvedenih dokaza utvrdio pravu volju ugovornih strana u pogledu nepokretnosti koje su bile predmet ugovora.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju stranke su zaključile ugovor o kupoprodaji nepokretnosti Ov. br. 3108/02 i overili ga u sud od 27.05.2002. godine. Predmet kupoprodaje prema članu 1. ugovora je BB u Ulici DD na kp. br. aa upisanim u ZKUL br. vv kao zk. telo _ i _ uključujući pravo korišćenja dvorišta do zidova zgrade prodavca. U vreme zaključenja ugovora o kupoprodaji na južnom delu kp. br. aa nalazila se bespravno podignuta hala tužioca, koja je novembra meseca 2003. godine porušena, a taj prostor je ograđen od strane tužioca žičanom ogradom i isti koristi tužilac. Međutim, na celoj kp. br. aa upisan je kao korisnik ovde tuženi pa se tokom postupka kao sporno pitanje postavilo da li je ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti na tuženog preneto pravo korišćenja cele kp. br. aa ili samo njen deo do zidova zgrade prodavca, odnosno do koje zgrade prodavca obzirom na postojanje hale tužioca u vreme zaključenja ugovora i postojanje prijavnice i ostalih objekata uz prijavnicu, svojina ovde tužioca, koje se nalaze na kp. br. đđ. Imajući u vidu zapisnike sa sednice Upravnog odbora tužioca od 21.05.2002. i 24.05.2002. godine, sa izvodima iz tih zapisnika, zapisnik o primopredaji od 16.08.2002. godine, nalaz i mišljenje veštaka te izjave saslušanih svedoka, pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da su predmet kupoprodaje po navedenom ugovoru bile poslovne zgrade VV sa pravom korišćenja dvorišta do tada postojeće hale tužioca, te su usvojili tužbeni zahtev za utvrđenje da je tuženi na osnovu istog ugovora postao vlasnik predmetnih zgrada sa pravom korišćenja dvorišta u merama i granicama bliže opisanim u izreci presude, jer u protivnom član 1. ugovora ne bi sadržao ograničenje „do zidova zgrade prodavca“, a očigledno da ta zgrada prodavca nije prijavnica sa objektima uz nju, jer bi u tom slučaju tuženom bilo preneto pravo korišćenja dela katastarske parcele br. đđ što bi moralo biti naznačeno u ugovoru.

Neosnovan je navod revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava jer je odredbom člana 83. Zakona o planiranju i izgradnji propisano da vlasnici čiji su objekti izgrađeni u skladu sa zakonom na izgrađenom ostalom građevinskom zemljištu u državnoj svojini, imaju pravo korišćenja postojećeg građevinske parcele dok taj objekat postoji, pri čemu se misli na celu parcelu, a ne na deo parcele. Ovo sa razloga što je navedeni Zakon stupio na snagu nakon zaključenja predmetnog ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i navedenom odredbom regulisano je pravo korišćenja vlasnika objekata na izgrađenom ostalom građevinskom zemljištu u državnoj svojini. Predmetno zemljište je u društvenoj svojini, dok su predmetni objekti bili upisani kao vlasništvo tužioca sa pravom korišćenja zemljišta po osnovu vlasništva objekata na njemu. Prema odredbi člana 3. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti prenosom prava svojine na zgradi izgrađenoj na zemljištu na kome vlasnik zgrade nema pravo svojine, već samo pravo korišćenja, prenosi se i pravo korišćenja na zemljištu na kome se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Identično rešenje sadrži i odredba člana 19. tada važećeg Zakona o građevinskom zemljištu, kojom je propisano da prenosom prava na objektu na izgrađenom građevinskom zemljištu prenose se i prava na zemljištu pod objektom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta. Saglasno navedenim odredbama tuženom je ugovorom sa tužiocem preneto pravo svojine na objektima (zgrada VV) kao i pravo korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu objekata.

Sa izloženog a na osnovu člana 393. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsednik veća-sudija

Stojan Jokić, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice,

Mirjana Vojvodić

st