



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2628/2018
02.07.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића, Бранке Дражић, Марине Милановић и Добриле Страјина, чланова већа, у парници тужиоца АД "...", чији су пуномоћници Милан Милић и Владимир Милић, адвокати из ..., против тужене Општине Врбас, коју заступа Општинско правобранилаштво, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3900/2017 од 23.01.2018. године, у седници већа одржаној дана 02.07.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3900/2017 од 23.01.2018. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3900/2017 од 23.01.2018. године и пресуда Основног суда у Врбасу П 784/2017 од 19.09.2017. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врбасу П 784/2017 од 19.09.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац АД "АА" ..., тражило да се утврди да је по основу градње и одржаја власник на згради – објекту бр. 1 површине 48 м² на парцели ... КО ..., уписана у ЛН бр. ... КО ..., и да је носилац права коришћења на земљишту под зградом – објектом на парцели ... у површини од 48 м² у Ул. ... у ..., те да се обавезе тужена Општина Врбас да трпи да се код Републичког геодетског завода - Служба за катастар непокретности Врбас по правноснажности пресуде тужилац укњижи као власник и корисник наведених некретнина и да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженој трошкове поступка у износу од 55.500,00 динара, у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3900/2017 од 23.01.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Основног суда у Врбасу П 784/2017 од 19.09.2017. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Позивајући се на пресуду истог другостепеног суда Гж 3607/17 од 24.11.2017. године, тужилац је предложио да се о његовој ревизији одлучује на основу члана 404. Закона о парничном поступку, ради уједначавања судске праксе.

Ценећи дозвољеност тужиачеве ревизије, изјављене на основу наведене одредбе (посебна ревизија), Врховни касациони суд је нашао да би требало дозволити одлучивање, јер је другостепена пресуда Гж 3607/17 од 24.11.2017. године донета у битно истоветном чињенично-правном спору. У спору окончаном наведеном пресудом правноснажно је утврђено право својине тужиоца на пословном простору – рибарници на кат.парц.бр. ... КО ... коју је, као и спорни пословни простор на кат.парц.бр. ... КО ..., изградило некадашње Предузеће "ББ" из ... а тужиоцу продало ПД "ДТД – ВВ" ДОО из ..., уговором о купопродаји Ов 1404/2009 од 10.03.2009. године у којем је, као предмет продаје, означен и објект који је предмет овог спора.

Из наведених разлога, на основу члана 404. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу првом изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд је нашао да је тужиачева ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са Привредним друштвом "ВВ" ДОО из ... закључио 02.02.2009. године уговор о купопродаји више објеката, између осталог и објекта површине 19,25 м², у Ул. ..., на кат.парц.бр. ... КО Уговор је оверен код суда 10.03.2009. године, под Ов.бр. 1404/2009. Одмах по закључењу уговора тужилац је ступио у посед објекта у којем се и данас налази, с тим што је у једном временском периоду – од септембра 2012. године до фебруара 2016. године, објект био издат у закуп трећем лицу. Тужена општина је 08.09.1967. године одобрила Предузећу "ББ" из ... локацију за продавницу рибе у кругу пијаце у ..., у Ул. ..., одређене пројектним решењем реконструкције пијаце. Спорна кат.парц. бр. ... КО ... настала је током 1978. године, деобом кат.парц.бр. ... КО ... на три парцеле – кат.парц.бр. ..., пијаца површине 46 ари 34 м², кат.парц. ..., угоститељски објект са делом дворишта и кат.парц.бр. ..., објект продавнице рибе "ББ" површине 9 м². У катастру непокретности ова парцела уписана је као земљиште у државној својини са правом коришћења тужене општине. Привредно друштво – продавац спорног објекта из уговора о купопродаји Ов 1404/2009 од 10.03.2009. године, уписано је у регистар привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре решењем од 18.03.2005. године, тако што је преведено из регистра Привредног суда у Новом Саду ФИ 2215/98. По први пут то привредно друштво уписано је судски регистар 27.03.1974. године, као Предузеће за производњу и промет рибе "ВВ" из

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом правила о терету доказивања одбио тужбени захтев. По налажењу тог суда, на основу предложених и изведених доказа не може се поуздано закључити да је тужилац или неко од његових правних претходника учествовао у изградњи спорног објекта, с обзиром да је локацијска дозвола издата Предузећу "ББ" из ..., које се не може довести у везу са привредним друштвом – продавцем из купопродајног уговора, на основу којег

се не може ни извршити упис права својине тужиоца због несагласности катастарских података којима је објекат у уговору идентификован са подацима из катастарског оператa. Надаље, по становишту првостепеног суда, тужилац није стекао право својине ни одржајем, јер од ступања у посед није протекао рок од 20 година, нити постоји савесност тужиоца, јер се непокретност у јавним књигама не води као својина његовог правног претходника.

Другостепени суд је одбио жалбу тужиоца и потврдио првостепену пресуду, налазећи да је нижестепени суд правилно закључио како тужилац није доказао правно следбеништво Предузећа "ББ" из ... и продавца из уговора о купопродаји, нити је доказао да је предметна рибарница била предмет купопродаје од 02.02.2009. године.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се изјављеном ревизијом указује да због погрешне примене материјалног права чињенично стање није у потпуности и правилно утврђено.

Тужилац поднету тужбу за утврђење права својине на спорном објекту заснива на два правна основа – грађењу на туђем земљишту и одржају, као основима за стицање права својине по самом закону.

Правни институт градње на туђем земљишту уређен је одредбама чланова 24. – 26. Закона о основама својинско-правних односа. Наведеним одредбама предвиђени су случајеви у којима лице које може бити носилац права својине (градитељ) изгради зграду или други објекат на земљишту на којем други има право својине, у зависности од савесности, односно несавесности градитеља и власника земљишта. Тужилац није изградио спорни објекат на земљишту тужене. Градитељ објекта било је Предузеће "ББ" из ..., којем је тужена општина током 1967. године издала локацијску дозволу да на пијаци у том месту, у Ул. ..., изгради продавницу рибе. На основу приложених и изведених доказа, за сада није могуће утврдити правно следбеништво између наведеног предузећа и привредног друштва које је, уговором о купопродаји Ов бр. 1404/2009 од 10.03.2009. године, предметни објекат продало тужиоцу.

Одржај као правни основ стицања права својине регулисан је одредбама чланова 28-30. Закона о основама својинско-правних односа. Ова врста оригинарног стицања права својине везује се за протек времена током којег се неко лице налази у државини ствари и постојања претпоставки које се тичу савесности и законитости државине, при чему се у време потребно за одржај урачунава и време за које су претходници садашњег држаоца ствар држали као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци. Од ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о основним својинско-правним односима (04.07.1996. године), којим је брисан члан 29. Закона о основним својинско-правним односима, одржајем је могуће стећи својину и на ствари у друштвеној својини.

Тужилац је у непрекидном поседу предметног објекта од дана закључења писменог уговора о купопродаји на којем су потписи уговарача оверени код суда. Предмет тог уговора је објекат у Ул. ... у ..., на локацији на којој се налази пијаца у том граду и на којој постоји само један објекат који се користи као продавница рибе – рибарница. Предметни објекат тужиоцу је предало у посед привредно друштво које му је исти и продало, тако да је државина прибављена на законом дозвољени начин,

односно тужиочева државина није манљива, јер није прибављена силом, преваром и злоупотребом поверења (члан 72. став 1. Закона о основама својинско-правних односа). Следствено томе, државина тужиоца је законита, јер је заснована на правном основу (купопродајном уговору) који је потребан за стицање права својине. Савесност државине се претпоставља (члан 72. став 3. Закона о основама својинско-правних односа), а несавесност државине треба да доказује супротна страна.

Имајући изложено у виду, за сада се не могу прихватити разлози првостепеног суда да тужилац није стекао право својине одржајем, а другостепени суд се приликом одлучивања о жалби није упуштао у оцену навода жалбе о испуњености услова за стицање права својине по том основу, већ је првостепену пресуду потврдио само у погледу одлуке о неоснованости тужбеног захтева за утврђење права својине тужиоца по основу грађења на туђем земљишту.

Из тих разлога, нижестепене пресуде су морале бити укинуте и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити пропусте у утврђеном чињеничном стању, у погледу оба правна основа за стицање права својине наведена у тужби и након тога донети закониту одлуку.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, јер зависи од коначног исхода спора.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић