



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 3644/2021

25.11.2021. године

Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Срђан Миљковић, адвокат из ..., против туженог „Југодрво“ АД Београд, кога заступа пуномоћник Љиљана Никодиновић, адвокат из ... и тужене Републике Србије, чији је законски заступник Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, ради утврђења права коришћења на непокретности, вредност предмета спора 400.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2346/2020 од 05.01.2021. године, у седници већа одржаној дана 25.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2346/2020 од 05.01.2021. године, као неоснована.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 7594/2018 од 03.03.2020. године усвојен је тужбени захтев тужиоца па је утврђено да је тужилац стекао право коришћења на целокупној непокретности – земљишној парцели која представља градско грађевинско земљиште које се налази у Новом Саду, ... број ..., парцела бр. .. КО Нови Сад 2, укупне површине 5 ари и 15 м², све наведено уписано у ЛН бр. .. КО Нови Сад 2, по основу купопродајног уговора пословног простора у изградњи који је закључен дана 26.03.1997. године, између тужиоца и ПП „Боровица Транспорт“ Рума, пресуде на основу признање коју је донео Општински суд у Руми дана 06.07.2000. године, уговора о заједничкој изградњи, закљученог дана 12.03.1993. године између првотуженог и ПП „Боровица Транспорт“ и судског поравнања П 1481/98 закљученог дана 04.06.1998. године пред Привредним судом у Новом Саду између ПП „Боровица Транспорт“ Рума и туженог првог реда, што су тужени дужни признати и трпети, те дозволити да се на основу ове пресуде изврши упис права коришћења у надлежном катастру непокретности или другим јавним књигама у корист тужиоца.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2346/2020 од 05.01.2021. године усвојена је жалба тужене Републике Србије и преиначена првостепена пресуда Основног суда у Новом Саду П 7594/2018 од 03.03.2020. године, тако што је одбијен тужбени захтев за утврђење да је тужилац стекао право коришћења на означеној

непокретности, што би тужени били дужни признати и дозволити да се на основу ове пресуде изврши упис права коришћења у надлежном катастру непокретности или другим јавним књигама у корист тужиоца. Тужилац је обавезан да туженој Републици Србији накнади трошкове парничног поступка.

Тужилац је благовремено изјавио ревизију против наведене другостепене пресуде због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП.

Испитујући другостепену пресуду у границама ревизијских навода у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку доношења другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У другостепеној пресуди није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се паушално указује у ревизији тужиоца.

Према утврђеним чињеницама, између правног претходника туженог првог реда ДД „Југодрво“ Београд и ПП „Боровица“ Рума закључен је дана 12.03.1993. године уговор о заједничкој изградњи – доградњи пословног простора у Новом Саду на парцели број .. КО Нови Сад 2. Одобрење за изградњу издато је 24.02.1994. године и насловљено само на ДД „Југодрво“ Београд. По тужби ПП „Боровица“ Рума, ради раскида наведеног Уговора о заједничкој градњи, пред Привредним судом у Новом Саду је дана 04.06.1998. године закључено судско поравнање којим је ДД „Југодрво“, односно Компанија „Југодрво“ АД Београд признала да је ПП „Боровица“ Рума по основу градње искључиви власник пословног објекта спратности П + 1, који се гради на тој парцели. Пре наведеног поравнања, дана 26.03.1997. године, ПП „Боровица“ као продавац и тужилац као купац закључили су уговор о продаји поменутог пословног простора у изградњи, који је у моменту закључења уговора био до пола завршен. Тужилац је исплатио купопродајну цену и ступио у posed, али како уговор није био оверен, тужилац је поднео тужбу против продавца ПП „Боровица“. Општински суд у Руми је донео пресуду на основу признања П 466/00 од 06.07.2000. године, којом тужени ДОО „Боровица Транспорт“ Рума признаје овде тужиоцу да је власник апартмана и пословног простора у Новом Саду, саграђеног на парцели број .. КО Нови Сад2. Према стању у ЛН, парцела .. (настала дељењем парцеле број ..) представља градско грађевинско земљиште на ком је уписана државна својина, а као корисници земљишта уписани су тужени првог и другог реда. Као држалац објекта на том земљишту, изграђеног без одобрења за изградњу, уписан је првотужени „Југодрво Холдинг“ АД Београд, као правни следбеник ДД „Југодрво“ Београд. Објекат се налази у поступку легализације.

Првостепени суд усваја тужбени захтев тужиоца и утврђује његово право коришћења на земљишту испод нелегално изграђеног објекта. Првостепени суд закључује да је тужилац власник тог објекта, изграђеног без одобрења за градњу на означеној парцели, с обзиром да је у његову корист донета пресуда на основу признања Општинског суда у Руми. Применом одредби члана 3. став 1. Закона о промету непокретности и 102. став 3. Закона о планирању и изградњи, првостепени суд

признаје тужиоцу право коришћења на непокретности, односно земљишту испод објекта који је у његовом власништву.

Другостепени суд налази да је у првостепеној одлуци на утврђено чињенично стање погрешно примењено материјално право. Другостепени суд је становишта да тужилац није доказао да је власник објекта приложеним купопродајним уговором са ПП „Боровица“ јер је тај уговор закључен пре судског поравнања којим је ПП „Боровица“ као продавцу признато власништво на објекту. Тужилац није стекао својину ни на основу пресуде на основу признања јер је признање добијено од ПП „Боровица“, а не од првотуженог који је уписан као држалац нелегално изграђеног објекта. Другостепени суд налази да је након ступања на снагу Закона о јавној својини, градско земљиште по сили закона постало јавна својина града на чијој се територији налази, у конкретном случају Града Новог Сада, па је оценио основаним приговор пасивне легитимације истакнут од стране друготужене РС. У складу са изнетим разлозима, другостепени суд преиначава првостепену одлуку и одбија тужбени захтев тужиоца да се утврди да је тужилац стекао право коришћења на парцели испод предметног нелегално изграђеног објекта.

Врховни касациони суд је становишта да је другостепена одлука донета правилном применом материјалног права на утврђено чињенично стање.

Одредбом члана 70. став 3. тачка 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/2009) предвиђено је да се захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле, подноси органу и јединици локалне самоуправе надлежном за имовинскоправне послове ако се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, АП, РС, односно лица чији су оснивачи. Сходно одредби члана 105. став 1. истог закона, власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на којој је тај објекат изграђен. Сходно ставу 2. исте одредбе, када је право својине на објекту стечено по основу легализације, односно озакоњењем објекта, власник тог објекта има право утврђивања земљишта за редовну употребу објекта и сходно ставу 105. став 6. истог закона, стиче право својине на том грађевинском земљишту. Одредбама Закона о озакоњењу објеката („Сл. гласник РС“, бр.96/2015) регулисани су услови, поступак и начин озакоњења објеката изграђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и правне последице озакоњења. Сходно одредби члана 36. став 1. Закона, даном правноснажности решења о озакоњењу стичу се услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

Из цитираних одредби следи да је тужилац могао претендовати на стицање права коришћења на земљишту (парцели) испод наведеног нелегално изграђеног објекта, само у случају да је тај објекат већ озакоњен и тужилац уписан као власник истог. Предметни објекат још увек није озакоњен и налази се у поступку озакоњења, а као држалац тог објект, уписан је првотужени. Коришћење на земљишту које се налази испод нелегално изграђеног објекта, тужилац може остварити само у складу са

релевантним одредабама Закона о планирању и изградњи и Закона о озакоњењу објеката. Тужилац сходно поменути прописима не испуњава услове да стекне право коришћења на градском грађевинском земљишту које је у државној својини, а као корисници уписани тужени првог и другог реда.

Тужилац није поставио захтев да се утврди да је власник наведеног нелегално изграђеног објекта, а према изведеним доказима та чињеница није утврђена као неспорна. У време закључења уговора о купопродаји са продавцем ПП „Боровица“, продавац није био власник те непокретности. Право својине ПП „Боровица“ на том објекту признато је тек судским поравнањем, које делује убудуће, а које је закључено након купопродајног уговора тужиоца као купца и ПП „Боровица“ као продавца. Из истог разлога и признање којим је ПП „Боровица“ признао право својине овде тужиоцу на изграђеном објекту, у поступку пред Општинским судом у Руми, само формално производи дејство, односно не може довести до накнадне конвалидације купопродајног уговора јер се својина на непокретности не може стећи од невласника. Имајући наведено у виду, како тужилац није уписан као власник предметног објекта у катастру непокретности, нити је уписано његово право својине на објекту по основу озакоњења тог објекта, не може претендовати на право коришћења на земљишту које се налази испод тог објекта.

Ревизијом тужиоца оспорава се материјалноправни закључак другостепеног суда да тужилац није власник предметног објекта. Ревидент истиче да је доказао правни след стицања предметне непокретности и да је након доношења пресуде на основу признања по сили закона стекао право коришћења на земљишту испод објекта. Истиче да је у мирној државини предметне непокретности пуних 20 година па је и по основу одржаја стекао право својине на објекту и на тај начин право коришћења на предметном земљишту. Оспорава закључак о одсуству пасивне легитимације тужене другог реда РС, будући да је РС и даље уписана као власник земљишта, па је тужбени захтев правилно постављен у односу на РС.

Без утицаја су ревизијски наводи тужиоца да је он власник тог објекта изграђеног без одобрења за изградњу. Тужилац у овом поступку није поставио захтев да се утврди да је власник тог објекта већ захтев да му се утврди право коришћења на земљишту испод објекта. Имајући у виду већ наведено, пресуда на основу признања којом је тужиоцу право својине на том објекту признало лице које није уписани држалац нелегално изграђеног објекта и које у моменту закључења Уговора о купопродаји са овде тужиоцем није било ни власник тог објекта, може производити само формалноправно дејство. Тужилац није уписан у катастру непокретности као власник тог објекта, односно као власник озакоњеног објекта, након спроведеног поступка озакоњења. Како тужилац није поставио захтев да се утврди његово право својине на објекту, не може се у поступку по ревизији ценити испуњеност услова за стицање својине одржајем. Тачан је ревизијски навод тужиоца да је РС уписана као власник земљишта, на ком је тужилац тражио да се утврди његово право коришћења, те да је тужбени захтев требало поставити у односу на уписаног власника. Међутим, наведено не утиче на правилност одлуке првостепеног суда којом је тужиоцу из других разлога одбијен захтев да се утврди да је стекао право коришћења на означеној парцели.

У складу са изнетим Врховни касациони суд одбио је ревизију тужиоца као неонсовану, применом одредбе члана 414. ЗПП.

**Председник већа - судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић