



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7495/2022
23.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Миодраг Велемир адвокат из ... против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 497/22 од 10.03.2022. године, у седници већа одржаној 23.11.2023. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 497/22 од 10.03.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 423/21 од 30.11.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац стекао право својине на катастарској парцели .. у површини од 675м², градско-грађевинско земљиште, њива друге класе у улици ... у Новом Саду, уписане у ЛН .. К.О. Ветерник, што је тужени као носилац права јавне својине на предметној непокретности дужан признати и трпети упис права својине на означеној непокретности у корист тужиоца код РГЗ Служба за катастар непокретности Нови Сад 1, под претњом извршења. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 194.100,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 497/22 од 10.03.2022. године жалба туженог је усвојена па је пресуда Вишег суда у Новом Саду П 423/21 од 30.11.2021. године преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао право својине на катастарској парцели .. у површини од 675м², градско-грађевинско земљиште, њива друге класе у улици ... у Новом Саду, Адице, уписане у ЛН .. К.О. Ветерник, што је тужени као носилац права јавне својине на предметној парцели дужан признати и трпети упис права својине на наведеној непокретности у корист тужиоца код РГЗ СКН Нови Сад 1 и у делу у коме је одлучено о трошковима поступка, тако што је обавезан тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 46.500,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да

туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 45.000,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Извршног одбора Скупштине Града Новог Сада од 18.09.2000. године тужиоцу као инвеститору је дато на коришћење градско-грађевинско земљиште у државној својини, парцела .. К.О. Ветерник површине од 674м², ради индивидуалне стамбене изградње у ... улици у Адицама. Тужилац је обавезан да у року од 30 дана од коначности решења закључи са ЈП Завод за изградњу Града Новог Сада уговор о давању градског-грађевинског земљишта на коришћење, као и да у року од 3 године од закључења тог уговора земљиште приведенe намени. У решењу је наведено да ће право коришћења градског-грађевинског земљишта престати инвеститору ако не плати накнаду у складу са уговором, ако гради објекте без грађевинске дозволе, ако користи градско-грађевинско земљиште противно намени за коју му је дато, ако у року од 3 године од дана закључења уговора о давању на коришћење градског-грађевинског земљишта исто не приведе намени за коју му је земљиште дато, ако пренесе право коришћења на другог корисника противно одредбама закона и Одлуке о начину и поступку давања градског-грађевинског земљишта на коришћење или ако не закључи уговор о давању на коришћење градског-грађевинског земљишта у року од 30 дана од дана коначности решења о давању на коришћење градског грађевинског земљишта. Дана 11.10.2000. године између ЈП Завод за изградњу Града Новог Сада и тужиоца, као корисника грађевинског земљишта закључен је уговор о давању градског-грађевинског земљишта на коришћење, и то кат. парцеле број .. К.О. Ветерник површине 674м² ради изградње индивидуалног стамбеног објекта до 200м² у улици ... у Адицама. Уговором је регулисана накнада за грађевинско земљиште за изградњу објекта и начин плаћања накнаде. Дана 14.11.2000. године закључен је Анекс уговора о давању градског-грађевинског земљишта на коришћење од 10.11.2000. године у коме је констатовано да је тужилац дана 13.02.1999. године уплатио износ од 2.940,60 динара у намери да са ЈП Завод за изградњу Града Новог Сада закључи уговор којим би било регулисано плаћање накнаде за грађевинско земљиште у процесу легализације бесправно саграђеног објекта, до чијег закључења није дошло, па је износ ревалоризован на дан 14.11.2000. године износио 8.086,62 динара за који је умањена обавеза тужиоца по уговору од 10.11.2020. године. Тужилац је на парцели број .. К.О. Ветерник саградио стамбени објекат спратности: приземље, спрат и поткровље без грађевинске дозволе. У целости је измирио обавезу у погледу плаћања накнаде из уговора од 10.11.2000. године, о чему му је ЈП Завод за изградњу Града Новог Сада издао потврду од 21.04.2008. године. Секретаријат за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине Града Новог Сада је дана 26.05.2003. године издао тужиоцу урбанистичку дозволу за накнадну легализацију већ саграђеног стамбеног објекта на парцели .. којом су утврђени урбанистичко-технички услови за породичну стамбену зграду у изградњи

на кат парцели број .. К.О. Тужилац је у несметаној државини предметне парцеле од дана закључења уговора до данас. Пресудом на основу признања Основног суда у Новом Саду П бр 907/19 од 22.03.2019. године, која је исправљена решењем тог суда од 01.04.2019. године, утврђено је да је тужилац по основу уговора о давању на коришћење градског-грађевинског земљишта закљученог са ЈП Завод за изградњу Града Новог Сада од 10.11.2000. године, стекао право коришћења са уделом 1/1 дела на градском-грађевинском земљишту- парцели број .. К.О. Ветерник површине 674м² у ... улици, која се у ЛН .. К.О. Нови Сад води као јавна својина Града Новог Сада у 1/1 дела, те да је тужилац овлашћен да се у катастру непокретности упише као носилац права коришћења на тој парцели, што су ЈП „Завод за изградњу Града Новог Сада“ у ликвидацији и Град Нови Сад дужни да признају и трпе. Пресуда је постала правноснажна 01.04.2019. године. Решењем РГЗ СКН Нови Сад од 10.12.2020. године дозвољено је провођење промене у ЛН .. К.О. Ветерник и упис права јавне својине у корист туженог Града Новог Сада у 1/1 дела и упис права коришћења у корист тужиоца у 1/1 дела на парцели број .. К.О. Ветерник, њива друге класе, површине 674м². Решењем РГЗ СКН Нови Сад од 17.03.2021. године одбачен је захтев тужиоца за претварање права коришћења у право својине на парцели .. уписаној у ЛН .. К.О. Ветерник, због неиспуњености услова прописаних у члану 102. став 3. Закона о планирању и изградњи. Тужилац је дана 02.04.2021. године поднео РГЗ Служби за катастар непокретности захтев да се поништи решење од 10.12.2020. године на основу кога је тужилац уписан као корисник парцеле .. К.О. Ветерник, која је у јавној својини Града Новог Сада, чиме ће се створити услови да РГЗ СКН Нови Сад 1 предузме све потребне мере у циљу успостављања ранијег катастарског стања у ЛН бр .. К.О. Ветерник, које је постојало пре извршене конвезије права коришћења у право јавне својине Града Новог Сада, ради спровођења правноснажне пресуде Основног суда у Новом Саду П 907/19 и упис права коришћења тужиоца на наведеној парцели. Овај захтев је одбачен решењем РГЗ СКН Нови Сад од 01.07.2021. године. Тужилац је дописом од 11.05.2018. године од Градске управе за грађевинско земљиште Града Новог Сада тражио оверу уговора о давању на коришћење грађевинског земљишта од 10.11.2000. године, али је обавештен да није могуће поступити по његовом захтеву, због чињенице да наведени орган није правни следбеник ЈП „Завод за изградњу Града Новог Сада“ у ликвидацији, те да је парцела која је предмет уговора уписана као јавна својина Града Новог Сада. У ЛН .. К.О. Ветерник парцела .. уписана је као јавна својина Града Новог Сада у 1/1 дела са правом коришћења тужиоца.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев, са образложењем да је тужилац стекао право коришћења на непокретности на основу решења Извршног одбора Скупштине Града Новог Сада од 18.09.2000. године, Уговора о давању градског-грађевинског земљишта на коришћење од 10.11.2000. године и Анекса тог уговора од 14.11.2000. године. Околност да тужилац није извршио интабулацију права коришћења у своју корист у јавној евиденцији за последицу је имало да је тужени остао уписан као носилац овог права и да је пре тужиоца поднео захтев за конверзију права коришћења у право својине на основу члана 102. став 4. Закона о планирању и изградњи, који је у међувремену ступио на снагу. Након уписа права јавне својине у корист туженог није био могуће исходovati конвезију права коришћења тужиоца у право својине, као ни исходovati упис права коришћења тужиоца на земљишту у јавној својини. При том је тужени право јавне својине и сам стекао конверзијом из права коришћења које је претходно прометовао у корист тужиоца теретним правним послом, односно уз накнаду коју је тужилац у целости исплатио, због чега је по становишту првостепеног суда тужбени захтев основан.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и тужбени захтев одбио са образложењем да се о испуњености услова за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду одлучује у посебном управном поступку, што је изричито прописано одредбом члана 1. став 3. Закона о претварању права коришћења у право својине уз накнаду. При том ће тужилац евентуално стећи право својине на предметној парцели решењем органа управе, тек када се утврди испуњеност свих кумулативно прописаних услова тим Законом за конверзију, међу којима је и услов да измири своју обавезу плаћања накнаде прописане одредбама тог Закона.

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

Одредбом члана 1. Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 64/15 и 9/2000) прописано је да се тим законом уређују право и услови за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту за лица, носиоце права коришћења на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту на коме је као титулар права својине уписана Република Србија, Аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, могућност заснивања закупа на грађевинском земљишту, као и друга питања којима се уређују односи настали претварањем права коришћења у право својине на грађевинском земљишту (став 1.). Лица, носиоци права коришћења на грађевинском земљишту из става 1. овог члана су између осталих и лица - носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа.

Одредбом члана 102. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009 и др), било је прописано да се право коришћења на грађевинском земљишту, претвара се у право својине, без накнаде (став 1.). Право својине из става 1. овог члана стиче се даном ступања на снагу овог закона, а упис права својине врши орган надлежан за послове државног премера и катастра, по службеној дужности (став 2). Републици Србији, Аутономној покрајини односно јединици локалне самоуправе који су уписани као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима дана 11. септембра 2009. године, као дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09) престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине у корист Републике Србије, Аутономне покрајине, односно јединица локалне самоуправе без накнаде. (став 16.).

У конкретном случају, тужилац је на грађевинском земљишту које је добио на коришћење на основу Уговора о давању градског-грађевинског земљишта на коришћење закљученог са ЈП Завод за изградњу Града Новог Сада од 10.11.2000. године саградио објекат без грађевинске дозволе, који није уписан у катастру непокретности. Тужилац је у катастру непокретности уписан као корисник катастарске парцеле .. на основу пресуде на основу признања Основног суда у Новом Саду П 907/19 од 22.03.2019. године, исправљене решењем истог суда од 01.04.2019. године. Дакле, на основу Уговора о давању градског-грађевинског земљишта на коришћење од

10.11.2000. године тужилац је стекао право коришћења на катастарској парцели, за коју постављеним тужбеним захтевом тражи да се утврди да је носилац права својине. Пошто је као титулар права својине уписан тужени, на тужиоца се примењује Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 64/15 и 9/2000), а о испуњености услова за претварање права коришћења у право својине одлучује се у посебном управном поступку. Уговор на који се тужилац позива не може бити основ за стицање права својине на катастарској парцели која је предмет спора, како је то правилно закључио и другостепени суд.

Позивање тужиоца у ревизији да је право својине на овој катастарској парцели стекао на основу члана 28. став 2. и 4. Закона о основама својинско-правних односа, односно одржајем, није основано. Тужилац нема закониту државину, јер уговор о давању грађевинског земљишта на коришћење ради изградње не представља основ који је подобан за стицање права својине, а не може се сматрати ни савесним држаоцем, јер уверење да му припада право својине је компромитовано сазнањима стеченим путем кореспонденције са органима управе на основу којих је сазнао да није титулар права својине на земљишту које је предмет спора, супротно наводима у ревизији.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**