



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9918/2024
12.12.2024. 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 тужиоца – противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Милан Миљуш, адвокат из ..., против тужене – противтужиле ББ из ..., чији је пуномоћник Гордана Радиновић, адвокат из ..., ради утврђења по тужби и исплате по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2076/22 од 24.11.2022. године, у седници одржаној 12.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2076/22 од 24.11.2022. године у ставу првом изреке у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву и трошковима поступка тако што се **ОДБИЈА**, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Новом Саду П 13967/2020 од 16.03.2022. године у ставу другом, трећем и четвртном изреке (евентуални тужбени захтев) и ставу шестом изреке (трошкови парничног поступка), као и у ставу другом изреке тако што се одбија захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 217.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка одлуке.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 13967/2020 од 16.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је примарни тужбени захтев да се утврди да је тужилац стекао својину одржајем на реалном делу у површини од 764 м² на парцели број .., градско грађевинско земљиште, к.о. Петроварадин, лист непокретности број .., који је део описан у налазу и мишљењу од јуна 2021. године сачињеном од Зорана Поповића спец.струк.инж. геодезије у површини и у мерама наведеним у овом ставу, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца од 764/1673 дела на парцели број .., као и да је тужена дужна да призна и трпи упис у надлежном катастру тужиоца као власника на реалном делу у површини од 764 м² на парцели број .. градско грађевинско земљиште, к.о. Петроварадин, лист непокретности број .., који је део описан у налазу и

мишљењу од јуна 2021. године сачињеном од Зорана Поповића спец.струк.инж. геодезије у површини и мерама означеним у овом ставу, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца од 764/1673 дела на парцели број ... Ставом другим, трећим и четвртим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев и утврђено да је тужилац стекао својину на реалном делу парцеле број .. градско грађевинско земљиште, к.о. Петроварадин, лист непокретности број .. у површини од 464 м², који је део описан у допуни налаза и мишљења од септембра 2021. године сачињеном од Зорана Поповића спец.струк.инж. геодезије у површини и мерама наведеним у овом ставу, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца од 464/1673 дела на парцели број ... Тужена је дужна да призна и трпи упис у надлежном катастру АА у реалном делу парцеле број .. к.о. Петроварадин, површине 464 м², градско грађевинско земљиште, лист непокретности број .. у површини и мерама наведеним у овом ставу, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца од 464/1673 дела на парцели број ... Ставом петим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да суд обавезе тужиоца – противтуженог АА да туженој – противтужиљи ББ исплати на име тржишне вредности грађевинског земљишта површине 464 м² на кат.парцели број .. к.о. Петроварадин, као земљишта за редовну употребу на источном делу кат.парцеле број .. к.о. Петроварадин, износ од 2.320.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана правноснажности пресуде до коначне исплате. Ставом шестим изреке, обавезана је тужена – противтужиља ББ да тужиоцу – противтуженом АА накнади трошкове парничног поступка у износу од 311.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2076/22 од 24.11.2022. године, ставом првим изреке, жалба тужене – противтужиље је делимично усвојена и првостепена пресуда у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву и трошковима поступка преиначена, тако што је евентуални тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац стекао својину на реалном делу парцеле број .. градско грађевинско земљиште, к.о. Петроварадин, лист непокретности број .., у површини од 464 м², који је део описан у допуни налаза и мишљења од септембра 2021. године сачињеном од Зорана Поповића, спец.струк.инж. геодезије, у површини и мерама наведеним у овом ставу, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца од 464/1673 дела на парцели број .. и да се утврди да је тужена дужна признати и трпети упис у надлежном катастру АА у реалном делу парцеле број .. к.о. Петроварадин, површине 464 м², градско грађевинско земљиште, лист непокретности број .., у површини и мерама наведеним у овом ставу, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца од 464/1673 дела на парцели број .. одбијен и обавезана тужена да на име трошкова парничног поступка исплати тужиоцу износ од 182.700,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, док је првостепена пресуда у преосталом побијаном делу – делу одлуке о противтужбеном захтеву (став пети изреке) потврђена, а жалба у том делу одбијена. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој на име трошкова жалбеног поступка исплати износ од 91.400,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и битне повреде одредаба парничног поступка.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23 – други закон) Врховни суд је утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, парцела број .., виноград ..., површине 33а 50м², почев од 1960. године, била је уписана као друштвена својина, а као носилац права коришћења у ½ дела наведене парцеле био је уписан ВВ, отац тужене, на основу купопродајног уговора од 14.12.1966. године. ВВ је преминуо 2004. године, а њега су наследили супруга ГГ и кћи ББ. Након извршене парцелације и развргнућа имовинске заједнице, те поступка излагања података о непокретностима и утврђивању права, терета и ограничења на непокретностима уписаним у привременом листу непокретности број .. к.о. Петроварадин, те након што је тужена решењем о наслеђивању од 07.07.2017. године оглашена за наследника своје мајке ГГ (која је преминула ...2015. године) сада је у листу непокретности .. к.о. Петроварадин уписано право својине у корист тужене ББ са делом поседа 1/1 на непокретностима означеним у А листу непокретности и то: кат.парцели .., земљиште под зградом објектом површине 57м², земљиште под зградом – објектом површине 48м², земљиште под зградом објектом површине 4м² и виноградом 2, класе површине 1664м², као и упис држаоца у корист ББ са делом поседа 1/1 на непокретностима означеним у Б1 листу. Отац тужиоца ДД, је као купац закључио 07.03.2000. године купопродајни уговор са сада покојним ЂЂ, као продавцем, од када се налазио у поседу купљене непокретности, а то је кућа за одмор. Продавац ЂЂ је купио предметну непокретност од ЕЕ по купопродајном уговору закљученом дана 01.05.1990. године, а ЕЕ је купио непокретност од ЖЖ по купопродајном уговору од 10.04.1989. године. На месту куће за одмор и опоравак отац тужиоца је саградио нову кућу, без грађевинске дозволе. Кућа је комплетно завршена 2002. године и тужиочеви родитељи су се те године уселили у кућу, а 2003. године отац тужиоца је надлежном органу поднео пријаву за легализацију објекта. Правни претходник тужиоца ДД је био у несметаној државини предметног земљишта почев од дана када је ступио у посед дана 08.03.2000. године па све до своје смрти 2011. године када је на плац дошао пуномоћник тужене и тражио предају у посед. ДД је преминуо ...2011. године, а на његовој заоставштини оглашен је тужилац, који је од очеве смрти сам у државини предметне непокретности. Пресудом Основног суда у Новом Саду од 28.11.2019. године, која је у том делу потврђена пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 726/2020 од 07.07.2020. године, утврђено је да је тужилац по основу градње власник стамбене зграда на парцели број .. к.о. Петроварадин, те да је тужена дужна трпети упис у јавним књигама тужиоца као власника зграде када се за то стекну законски услови. Тужилац је у поседу површине од 7а 64м² парцеле .. к.о. Петроварадин, што се може исказати уделом од 764/1673. Површина за редовну употребу објекта тужиоца на парцели .. износи 464м² са ближим позицијама утврђеним на основу налаза вештака. Преостали део парцеле .. к.о. Петроварадин у западном делу који не представља земљиште за редовну употребу објекта број 2 може представљати само катастарску парцелу, с тим да таква парцела не би имала излаз на јавну површину. Тржишна вредност парцеле .. површине 16а 73м² износи 5.000,00 динара/м² или 8.365.000,00 динара, док тржишна вредност површине од 464м² ове парцеле износи 2.320.000,00 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио основни, а усвојио евентуални тужбени захтев применом правила о грађењу на туђем земљишту у смислу одредбе члана 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, имајући

у виду да тужилац, односно његов правни претходник, није знао нити могао знати да гради на туђем земљишту, с тим што му се то право може признати само на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта. Стога је утврдио да је тужилац стекао својину на реалном делу парцеле .. у мерама и границама наведеним у евентуалном тужбеном захтеву, а што одговара упису сувласничког дела тужиоца 464/1673 дела парцеле број Противтужбени захтев је одбио налазећи да је противтужба поднета по протеклу рока из члана 24. став 2. Закона о основама својинскоправних односа.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву тако што је одбио тужбени захтев применом одредаба Закона о планирању и изградњи и Закона о озакоњењу објеката наведеним у одлуци налазећи да земљиште за редовну употребу грађевинског објекта није ствар у смислу грађанског права јер је неодвојиви део објекта и саме катастарске парцеле на којој је објекат изграђен, због чега самостално ни не може бити објекат стварног права, већ само катастарска парцела као основна земљишна јединица. Како тужилац тражи признавање судском одлуком субјективног грађанског права које у смислу члана 1. ЗПП не може бити предмет деклараторне судске заштите тражене садржине, већ орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинскоправне односе поводом земљишта за редовну употребу по правилима општег управног права доноси решење о одређивању земљишта за редовну употребу и решење о утврђивању земљишта за редовну употребу.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је погрешно применио материјално право.

Законом о основама својинскоправних 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 изрази нову ствар стиче право својине на ту ствар (члан 22. став 1.). лице које може изградити зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ), стиче право својине и на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио. Грађење на туђем земљишту регулисано је одредбама члана 22.-26. Закона о основама својинскоправних односа зависно од савесности, несавесности, вредности, противљења градњи и слично.

Код утврђеног чињеничног стања Врховни суд прихвата правни став првостепеног суда да тужилац има право својине на земљишту за редовну употребу објекта који је правни претходник тужиоца саградио на парцели .. к.о. Петроварадин у површини од 464м², у мерама и границама наведеним у допуни налаза и мишљења од септембра 2021. године сачињеном од Зорана Поповића, спец.струк.инж. геодезије, у односу на тужену која је решењем РГЗ СКН Нови Сад од 25.07.2017. године уписана као власник парцеле са делом поседа од 1/1. Како је тужена власник земљишта на коме је наведени објекат изграђен и на коме се налази, она је легитимисана да трпи утврђење права својине у корист тужиоца.

Из изнетих разлога преиначена је другостепена пресуда и потврђена првостепена пресуда у односу на евентуални тужбени захтев.

Захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка по ревизији је усвојен применом одредбе члана 154. ЗПП у вези одредбе члана 164. ЗПП, па су тужиоцу признати трошкови за састав ревизије у износу од 22.500,00 динара и по 97.500,00 динара на име таксе на ревизију и одлуку по ревизији.

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

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