



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 60/2025
17.04.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Јасмине Стаменковић, Татјане Ђурица, Мирјане Андријашевић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца – противтуженог Друштво за електронику, промет и услуге „ДМВ индустријски контролни системи“ доо Ниш, кога заступа пуномоћник Драгана Марковић, адвокат из ... и други, против тужених 1) АД за производњу и обраду дувана „Табак“ из Ниша, кога заступа пуномоћник Веселин Кићовић, адвокат из ..., 2) Привредно друштво за унутрашњу и спољну трговину „Нијанса“ доо из Ниша, кога заступа пуномоћник Ђорђе Веселиновић, адвокат из ..., 3) АА из ..., кога заступа пуномоћник Биљана Илић, адвокат из ..., 4) „Stylos“ доо за производњу, промет и услуге из Новог Сада, 5) ББ из ..., кога заступа пуномоћник Ивана Лазаревић Николић, адвокат из ..., 6) Привредног друштва за производњу, трговину и услуге „Медивест КТ“ доо из Ниша, кога заступа пуномоћник Ђорђе Веселиновић, адвокат из ..., 7) Привредног друштва за производњу, трговину и услуге „Наис принт“ доо из Нишке Бање, кога заступа пуномоћник Ивана Лазаревић Николић, адвокат из ..., 8) Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Нишу и 9) „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, и по противтужби туженог – противтужиоца „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог првог реда, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3818/23 од 22.05.2024. године, у седници већа одржаној 17.04.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

I НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији туженог првог реда о пресуди Привредног апелационог суда Пж 3818/23 од 22.05.2024. године, у делу којим је одбијена жалба туженог првог реда као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Нишу П 585/2020 од 28.03.2023. године у ставу један и два изреке.

II ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија туженог првог реда, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3818/23 од 22.05.2024. године у означеном делу.

III ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији туженог првог реда против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3818/23 од 22.05.2024. године у делу којим је одбијена жалба туженог првог реда и потврђена пресуда Привредног суда у Нишу П 585/2020 од 28.03.2023. године у ставу три и четири изреке.

IV УСВАЈА СЕ ревизија туженог првог реда и **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 3813/23 од 22.05.2024. године, у делу којим је

одбијена жалба туженог првог реда и потврђена пресуда Привредног суда у Нишу П 585/2020 од 28.03.2023. године у ставу три и четири изреке и пресуда Привредног суда у Нишу П 585/2020 од 28.03.2023. године у ставу три и четири изреке и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Привредног суда у Нишу П 585/2020 од 28.03.2023. године, у ставу један изреке, одбијен је приговор апсолутне ненадлежности суда, поднет од стране првотуженог. У ставу два одбијен је приговор стварне ненадлежности суда, поднет од стране првотуженог. У ставу три усвојен је тужбени захтев тужиоца према туженима, па је утврђено да земљиште за редовну употребу објеката на кат. парцели број .../... од 19025 м2 КО ... – ..., уписану у ЛН бр. ... КО ...-..., чији је власник тужилац – противтужени и то са уделом 1/1 зграде број 2, површине у основи 1287 м2, зграде број 9 површине у основи 170 м2, зграде број 13 површине у основи 44 м2 и зграде број 16 са уделом 2/3 површинњ у основи 1108 м2, спратности одређене у овом ставу изреке, чини земљиште у површини од 3127 м2, што чини удео од 3127/19025 кат парцеле бр. .../... КО ...- У ставу четири усвојен је тужбени захтев тужиоца према туженима, па је утврђено да тужиоцу по основу својине на објектима постојећим на кат. парцели бр. .../... КО ...-..., уписаној у ЛН бр. ... КО ...-..., идентификованих у овом ставу изреке, као и у ставу три изреке, припада право коришћења на делу кат. парцеле бр. .../... од 19025 м2, КО ...-... у површини од 9209 м2, што чини удео од 9209/19025, у коју површину односно удео се урачунава површина од 3127 м2, која чини земљиште за редовну употребу тих објеката, што су тужени дужни да трпе и да дозволе тужиоцу да право коришћења упише у јавној евиденцији права на непокретностима коју води РГЗ СКН Ниш, а у противном ће ова пресуда служити као основ за упис стеченог права.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3818/23 од 22.05.2024. године, у ставу један, делимично је одбијена жалба туженог првог реда и жалба туженог осмог реда и потврђена пресуда Привредног суда у Нишу П 585/2020 од 28.03.2023. године у ставу један, два, три и четири изреке. У ставу два укинута је првостепена пресуда Привредног суда у Нишу у ставу пет, шест и седам изреке и предмет је враћен првостепеном суду на поновни поступак у том делу.

Против правноснажне другостепене пресуде, у делу којим је у ставу један изреке одбијена жалба туженог првог реда, тужени првог реда благовремено је изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка, са предлогом да се о ревизији одлучи у складу са одредбом члана 404. став 1. ЗПП ради уједначавања судске праксе и новог тумачења права о начину примене члана 3. Закона о промету непокретности и односу наведеног члана према члану 104. Закона о планирању и изградњи.

Испитујући дозвољеност изјављене ревизије туженог првог реда, у делу којим је другостепеном пресудом потврђена првостепена пресуда Привредног суда у Нишу у ставовима један и два изреке, Врховни суд је утврдио да нису испуњени услови да се о ревизији туженог првог реда у том делу одлучи као о изузетно дозвољеној.

Првостепеном пресудом у ставовима један и два изреке, која је у том делу потврђена пресудом другостепеног суда, одбијени су приговори апсолутне ненадлежности и стварне ненадлежности суда, оба приговора истакнута од стране туженог првог реда. Побијајући одлуку у овом делу, ревидент не износи конкретне разлоге за изјављивање ревизије по основу одредбе члана 404. ЗПП, нити Врховни суд налази да постоји неки од разлога предвиђених наведеном законском одредбом да се у овом делу дозволи одлучивање о ревизији туженог првог реда.

Из наведених разлога, донета је одлука као у ставу првом изреке, применом одредбе члана 404. став 2. ЗПП.

Испитујући дозвољеност ревизије туженог првог реда у означеном делу, у смислу одредбе члана 410. став 2. ЗПП, у вези одредбе члана 420. став 1. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог првог реда у том делу недозвољена.

Сагласно одредби члана 420. став 1. ЗПП, странке могу да изјаве ревизију и против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно окончан.

Имајући у виду да побијаним решењима, којима су одбијени приговори апсолутне и стварне ненадлежности суда, поступак није правноснажно окончан, већ су у питању одлуке о приговорима које се доносе уз одлуку о главној ствари, следи да је ревизија туженог првог реда у том делу недозвољена у смислу одредбе члана 420. став 1. ЗПП.

У складу са изнетим одлучено је као у ставу другом изреке, применом одредбе члана 413. ЗПП.

Ценећи испуњеност услова за одлучивање о ревизији туженог првог реда као изузетно дозвољеној, у делу којим је другостепеном одлуком потврђена одлука првостепеног суда у ставовима три и четири изреке, Врховни суд је утврдио да је потребно дозволити одлучивање о ревизији туженог првог реда ради уједначавања судске праксе и тумачења одредбе чл. 104 Закона о планирању и изградњи.

Сагласно изнетом, Врховни суд је донео одлуку као у ставу трећем изреке, применом одредбе члана 404. став 2. ЗПП.

Испитујући другостепену пресуду у означеном делу, у границама ревизијских навода у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија туженог првог реда основана.

У поступку доношења другостепене пресуде у означеном побијаном делу није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према до сада утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник објеката број 2, 9 и 16 на кат. парцели број .../... КО ...-..., уписаној у ЛН ... КО ...-... . Тужилац је два објекта и то објекат површине 1287 м² (објекат бр. 2) и објекат површине 170 м² (објекат бр. 9) стекао куповином, на основу уговора о купопродаји од 29.06.2018. године и 05.12.2019. године, док је трећи објекат, са сувсланичким уделом од 2/3 на објекту површине 1108 м² (објекат бр. 16), стекао на основу куповине у извршном поступку по закључку Јавног извршитеља Миљана Трајковића од 29.10.2019. године. Тужилац није уписан као носилац права коришћења на предметној кат. парцели већ је као корисник предметне кат. парцеле са уделом 1/1 уписан тужени првог реда, а Република Србија уписана је као власник парцеле са уделом 1/1. Сви тужени у овом поступку уписани су као носиоци права својине или државине на одређеним објектима, који се налазе на означеној парцели. Вештачењем обављеним од стране вештака геометра утврђено је да предметна кат. парцела број .../... КО ...-... представља пословни комплекс на коме се налази објекти различитих власника. Вештак је површину земљишта за редовну употребу објеката чији је сопственик тужилац утврдио сразмерно површини његових објеката и укупној површини кат. парцеле, узимајући у обзир урбанистички параметар индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле, у складу са чланом 2. став 1. тачка 13. Закона о планирању и изградњи. На тај начин вештак је утврдио да укупна површина земљишта за редовну употребу свих постојећих објеката на предметној кат. парцели износи 6449 м², док земљиште за редовну употребу објеката тужиоца износи 3127 м². Сразмерно површини објеката и земљишта за редовну употребу објеката утврђено је да тужиоцу по основу својине на објектима припада право коришћења на делу кат. парцеле у површини од 9209 м², што чини удео

од 9209/19025, у коју површину се урачунава и површина од 3127 м², која чини земљиште за редовну употребу тих објеката. Такође је утврђено да се на означеној парцели налазе како објекти изграђени по закону, тако и објекти изграђени без одобрења за градњу.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су засновали своје одлуке на налазу вештака и утврдили које земљиште је тужиоцу потребно за редовну употребу објеката чији је сопственик, те на којој површини земљишта има право коришћења сразмерно површини тих објеката и површини земљишта за редовну употребу истих. Такве одлуке донете су применом одредбе члана 3. Закона о промету непокретности, сагласно ком је, по налажењу нижестепених судова, преносом права својине на објектима на тужиоца прешло и право коришћења на земљишту на коме се објекти налазе и на земљишту које служи за редовну употребу објеката, а која површина је утврђена у налазу вештака, у складу са правилима прописаним Законом о планирању и изградњи. Нижестепени судови су становишта да тужилац има право и на одговарајући удео на земљишту у складу са површином објеката које поседује, у складу са одредбом члана 104. став 1. Закона о планирању и изградњи.

Врховни суд је становишта да је услед погрешне примене материјалног права у одлукама нижестепених судова изостало потпуно утврђење чињеничног стања, услед чега су побијане одлуке морале бити укинуте.

Закон о промету непокретности децидно регулише која права на земљишту се стичу преносом права својине на згради, односно на другом грађевинском објекту. Тако, одредба члана 3. став 1. Закона предвиђа да се преносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено преноси право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује се уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде (став 2). Став 3. регулише ситуацију када се преноси право својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења, у ком случају се преноси и право коришћења или право закупа на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Цитирана одредба члана 3. Закона о промету непокретности упућује на Закон о планирању и изградњи као *lex specialis*, којим су предвиђена правила за утврђивање земљишта које служи за редовну употребу зграде, односно грађевинског објекта. У конкретном случају тужилац је два објекта која су предмет тужбеног захтева стекао на основу уговора о купопродаји, а трећи у поступку извршења на основу закључка Јавног извршитеља од 29.10.2019. године. Уговорима о купопродаји непокретности није било утврђено земљиште које служи за редовну употребу купљених објеката, нити је земљиште за редовну употребу објекта купљеног у извршном поступку било утврђено закључком Јавног извршитеља, којим је тај објекат додељен овде тужиоцу као најповољнијем понуђачу. Следи да се у том случају, а при неспорној чињеници да је уписани носилац права коришћења на целој парцели на којима се налазе предметни објекти тужени првог реда, а власник РС, за утврђивање земљишта које служи за редовну употребу објеката тужиоца морају применити правила предвиђена Законом о планирању и изградњи. Нижестепени судови су погрешно применили материјално право јер нису применили одредбу члана 70. Закона о планирању и изградњи, на коју Закон о промету непокретности упућује. Наведена одредба члана 70. став 1. Закона о планирању и изградњи предвиђа („Службени гласник РС“ бр. 72/2009,81/2009,...,83/2018,31/2019,37/2019) да је земљиште за редовну

употребу земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са овим законом постаје катастарска парцела. Сагласно ставу 10. исте одредбе захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси се органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове ако се, између осталог, ради о објекту који је уписан у евиденцију о непокретностима и правима на њима у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.25/13), када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана РС, АП, јединица локалне самоуправе или правно лице чији су оснивачи РС, АП, јединица локалне самоуправе или неко друго правно, односно физичко лице. Од три објекта на којима је тужилац стекао право својине, два су изграђена у складу са законом и преузета из земљишних књига, а један објекат (објекат површине 170 м²) је објекат изграђен без одобрења за изградњу и као такав уписан у катастар непокретности. Као носилац права коришћења на парцели број .../... са уделом 1/1 уписан је тужени првог реда, а као власник са уделом 1/1 Република Србија. Имајући у виду садржину одредбе чл. 70 Закона о планирању и изградњи нижестепени судови су пропустили да цене који је правни пут тужиоца за остваривање његових права на земљишту на коме се налазе објекти тужиоца. У том смислу је основан ревизијски навод туженог првог реда да тужилац може остваривати своја права само на начин који закон предвиђа. Првостепени суд није ценио шта је био предмет уговора о купопродаји непокретности, односно закључка о додели непокретности, односно да су предмет уговора и закључка јавног извршитеља биле само непокретности, а не и земљиште, те на која права тужилац по том основу може претендовати и у ком поступку их може остварити.

Одлука у ставу два првостепене пресуде, којом је утврђено да тужиоцу по основу својине на објектима припада право коришћења на делу кат. парцеле бр. .../..., у површини од 9209 м², донета је погрешном применом материјалног права и то одредбе члана 104. Закона о планирању и изградњи, услед чега је и у том делу непотпуно, односно погрешно утврђено чињенично стање. Основано се ревизијом туженог првог реда указује да у конкретном случају нема места примени одредбе члана 104. став 1. Закона о планирању и изградњи. Наиме, одредба члана 104. став 1. Закона о планирању и изградњи предвиђа да ако се на катастарској парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву или заједничкој својини различитих лица или објекат састављен од посебних делова који су власништво различитих лица, чији су удели на земљишту неопредељени и чији удели нису уписани на грађевинском земљишту, по захтеву лица које стиче право својине на грађевинском земљишту у складу са чланом 102. овог закона, орган надлежан за послове државног премера и катастра у евиденцију непокретности и правима на њима уписује да је катастарска парцела у сувласништву, односно заједничкој својини тих лица, а да је удео тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели, осим у случају када је упис права својине на опредељеним уделима већ раније по било ком правном основу спроведен. Одредба члана 102. Закона о планирању и изградњи, на коју цитирана одредба упућује, у ставу 1. предвиђа да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде и то даном ступања на снагу овог закона, у складу са ставом 2. исте одредбе. У конкретном случају, захтев да се утврди његов удео на парцели у сразмери са површином објеката које поседује подноси тужилац, на који се одредба члана 102. Закона о планирању и изградњи не односи, јер он није лице које стиче право својине на грађевинском земљишту у складу са тим чланом. Тај захтев може поднети само уписани носилац

права коришћења земљишта, што тужилац није. Осим тога, иста одредба предвиђа да о захтеву одлучује орган надлежан за послове државног премера и катастра. Стога одлуке нижестепених судова нису могле бити засноване на налазу вештака, који је утврдио право коришћења тужиоца на делу парцеле сразмерно површини објекта чији је тужилац сопственик. Врховни суд напомиње да је притом вештак за потребе израчунавања те површине узео у обзир и објекат број 13, површине 44 м², који тужилац није навео у тужби, нити су га судови навели приликом утврђивања чињеничног стања и предмета тужбеног захтева. Стога се не може прихватити као правилан закључак нижестепених судова да тужилац има право коришћења кат. парцеле у површини утврђеној налазом вештака од 9209 м². Осим тога, нижестепени судови ни у овом делу нису ценили који је правни пут тужиоца за евентуално остварење тог права, имајући у виду да одредба члана 104. став 1. Закона о планирању и изградњи предвиђа да о тако поднетом захтеву одлучује орган надлежан за послове државног премера и катастра. Врховни суд налази да је ревизијом туженог првог реда основано указано на неусаглашену примену одредаба члана 3. Закона о промету непокретности и члана 104. Закона о планирању и изградњи, те одредбе члана 70. Закона о планирању и изградњи, приликом доношења одлуке о томе која права и који обим права стичу стикаоци непокретности на земљишту на коме се исте налазе.

Из наведених разлога, Врховни суд је укинуо нижестепене одлуке у побијаном делу и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У поновном поступку првостепени суд ће, полазећи од релевантних одредби материјалног права и то одредби члана 3. Закона о промету непокретности и члана 70. Закона о планирању и изградњи, утврдити који је правни пут тужиоца за остваривање права коришћења на земљишту испод објекта и земљишту које служи за редовну употребу објекта чији је сопственик, те да ли тужилац може претендовати и на право коришћења на одговарајућем делу парцеле сразмерно површини купљених објекта и ко је надлежан да о том захтеву тужиоца одлучи. Након што утврди све битне чињенице, првостепени суд ће донети нову одлуку, за коју ће дати јасне и образложене разлоге.

На основу изнетог, Врховни суд је одлучио као у ставу четвртом изреке, применом одредбе члана 416. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић