



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 203/23
18.09.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Јаковљевић Стеван адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника бр. 3А/6, против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Јелена Младеновић, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника бр. 6, ради утврђења по тужби и исплате по противтужби, одлучујући о жалби тужиле, изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву П 6/22 од 21.09.2022. године, у седници већа одржаној дана 18.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиле-противтужене АА из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 6/22 од 21.09.2022. године у делу става другог изреке пресуде којим је усвојен тужбени захтев туженог-противтужиоца ББ из ... и обавезана тужила-противтужена АА из ... да туженом-противтужиоцу, на име накнаде за парцелу бр. ..., површине 4ара 99м2, уписану у Л.н. бр. ... КО ..., исплати износ од 1.590.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 21.09.2022. године као дана пресуђења, па до коначне исплате.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле-противтужене, па је утврђено да је тужила изградњом куће сопственим средствима, на парцели топ.бр. ... уписаној у Лист непокретности број ... КО ..., а која је у власништву туженог-противтужиоца, неспорни власник изграђене куће и корисник парцеле топ бр. ..., на којој је кућа изграђена, што је тужени-противтужилац дужан да трпи. Ставом другим изреке пресуде, усвојен је тужбени захтев туженог-противтужиоца, па је обавезана тужила-противтужена да туженом-противтужиоцу исплати на име накнаде за парцелу број ... површине 4 ара 99м2 уписану у Лист непокретности бр. ... КО ... износ од 1.590.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 21.09.2022. године, као дана пресуђења до коначне исплате, као и да туженом-противтужиоцу, на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта, исплати износ од 57.741,00 динара, са законском затезном каматом почев од 21.06.2014. године, до коначне исплате, након

чега се дозвољава тужиљи-противтуженој да се на основу ове пресуде упише у РГЗ СКН Панчево, као власник парцеле број ..., површине 4 ара 99м² у Лист непокретности бр. ... КО ... Ставом трећим изреке пресуде, одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља-противтужена, побијајући је у делу става другог изреке пресуде којим је обавезана да туженом-противтужиоцу исплати износ од 1.590.000,00 динара са припадајућом каматом, али без навођења посебних законом прописаних разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу овлашћења из одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС" бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд сматра да жалба тужиље-противтужене није основана.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, нити се тужиља-противтужена у жалби позива на друге повреде одредаба парничног поступка које би могле бити од утицаја на законитост и правилност побијане одлуке.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, тужиља-противтужена АА је тетка туженог-противтужиоца ББ. Током 2007. године, међу њима је постигнут договор по коме је она туженом-противтужиоцу поклонила износ од 3.000 еура за куповину плаца, на коме ће она саградити кућу. Тужени је покљоњеним новцем купио парцелу топ.бр..., површине 4ара 99м², неизграђено грађевинско земљиште уписано у Лн. бр. ... КО ... Ова парцела налази се у ..., у улици ..., а у Уговору о купопродаји који је тужени-противтужилац закључио са продавцем земљишта, констатовано је постојање уговора о поклону новца и установљено је право доживотног плодоуживања на земљишту у корист тужиље-противтужене. По основу овог уговора, у катастару непокретности се тужени-противтужилац уписао као ималац права својине на к.п. ..., са обимом удела 1/1, које стање је исто и на дан пресуђења, а тада је уписано и право доживотног плодоуживања тужиље-противтужене на предметној парцели. Међутим, односи између парничних странака су се пореметили и тужиља-противтужена је пред Основним судом у Панчеву покренула парницу П 1442/17, ради повраћаја поклона, у ком поступку је дана 03.04.2018. године закључено судско поравнање и обавезан је тужени ББ, да тужиљи АА исплати износ од 3.000 еура (који му је поклонила за куповину спорног плаца), а тужиља је дала сагласност да се на к.п. ... брише њено право доживотног плодоуживања, што је и учињено. У складу са овим судским поравнањем наведени новчани износ од 3.000 еура, је тужени-противтужилац вратио тужиљи-противтуженој, али је у међувремену, пре закључења наведеног поравнања, на спорној кат. парцели изграђена породична стамбена зграда површине 75м², чију изградњу је у целости из својих средстава финансирала тужиља-противтужена, уз сагласност и сарадњу туженог-противтужиоца. Наиме, тужиља-противтужена је са "Јавор инжињеринг Београд" закључила уговор-закључницу број 6/9 од 15.09.2010. године, који је за предмет имао изградњу и постављање монтажног објекта површине 75м² на плацу у ..., улица ..., топ. бр. ..., са уговореним роком изградње, док је изјавом од 28.02.2013. године, овластила туженог-противтужиоца да у

њено име и за њен рачун предузима све правне и фактичке радње везане за градњу на спорној парцели. Поступајући по овом овлашћењу, тужени-противтужилац је вршио уговарање радова на комуналном опремању земљишта, попут увођења воде, прикључења на електричну мрежу, израде канализације, равнање терена, насипање и друго, који радови су финансирани средствима тужиле-противтужене, осим накнаде по уговору о накнади за уређење грађевинског земљишта број 01-2146/2014, који је тужени-противтужилац закључио дана 20.06.2014. године са ЈП “Дирекцијом за изградњу и уређење Панчево”, а која је износила 57.741,00 динара и коју накнаду је тужени-противтужилац исплатио из сопствених средстава, дана 20.06.2014. године. У време изградње предметне куће, између странака је још увек био на снази уговор о поклону новца-износа од 3.000 еура, а постојало је право доживотног плодоуживања у корист тужиле-противтужене на предметној парцели, те су сви радови и финансирање изградње извођени уз сагласност обе странке. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, утврђено је да је на дан вештачења 08.04.2022. године, тржишна вредност монтажног стамбеног објекта-куће на к.п. ... КО ..., 20.348 еура, односно 2.396.000,00 динара, док је грађевинска вредност истог објекта 21.021 еур, односно 2.475.000,00 динара. Даље је утврђено, да је на дан вештачења 08.04.2022. године, тржишна вредност комунално неопремљеног грађевинског земљишта - кат. Парцеле ... КО ..., износила 13.500 еура, односно 1.590.000,00 динара, док је тржишна вредност комунално опремљене исте парцеле 14.400 еура, односно 1.696.000,00 динара.

Полазећи од наведеног чињеничног стања, а применом одредби чланова 20, 21 и 24-26 Закона о основама својинско-правних односа, првостепени суд је закључио да су и захтев тужиле-противтужене и захтев туженог-противтужиоца основани. По становишту првостепеног суда, доказима изведеним у поступку тужила је доказала да је сопственим средствима изградила породичну стамбену зграду на парцели у власништву туженог, а што је и сам тужени признао још у одговору на тужбу. Изградњом објекта на земљишту које није у њеној својини, али уз сагласност носиоца права на земљишту, тужила-противтужена је стекла право власништва на овој парцели па је суд, крећући се у границама постављеног тужбеног захтева, одлучио као у ставу првом изреке побијане пресуде. Суд је даље закључио, да је основан и противтужбени захтев туженог-противтужиоца, с обзиром на то да је износ од 3.000 еура који је тужила-противтужена поклонила туженом-противтужиоцу за куповину спорне парцеле, тужили враћен у складу са закљученим судским поравнањем од 19.04.2018. године, чиме је њено имовинско стање доведено у ситуацију у коме је било до учињеног поклона. Ценећи с тога противтужбени захтев туженог-противтужиоца за исплату вредности земљишта на коме је тужила саградила непокретност, суд је нашао да је захтев основан за износ од 1.590.000,00 динара, колико износи тржишна вредност предметне парцеле као комунално неопремљене, с обзиром на то да је комунално опремање земљишта извршила тужила-противтужена сопственим средствима. Такође, суд је обавезао тужилу-противтужену да туженом-противтужиоцу исплати из износ од 57.741,00 динара, колико је, на име накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, тужени-противтужилац платио својом средствима, с обзиром на то да је ово плаћање извршио по основу који је касније отпао. Одлуку о трошковима парничног поступка суд је донео применом одредбе члана 153 став 2 ЗПП-а, имајући у виду да су обе парничне стране успеле у спору и имале интерес од вођења овог поступка, због чега сматра да је оправдано и целисходно да свака страна сноси своје трошкове.

Разматрајући наводе жалбе тужиље-противтужене, Апелациони суд је оценио да је првостепени суд правилно поступио када је обавезао тужиљу-противтужену да туженом-противтужиоцу накнади тржишну вредност земљишта на којем је изграђена непокретност која је припала у власништво тужиљи-противтуженој.

Наиме, одредбом чл. 24 Закона о основама својинско-правних односа, прописано је да лице које изгради 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 земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити је могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио.

Из цитираних законских одредби произлази да је савесни градитељ лице које је изградило објекат на земљишту за које није знало нити је могло знати да припада другом лицу, а власник земљишта се томе није противио. У конкретном случају, из изведених доказа произлази да је тужиља-противтужена била савесни градитељ куће на к.п. ... КО ..., с обзиром на то да је била носилац права плодуюживања на земљишту и имала је сагласност туженог-противтужиоца да кућу сагради на овој кат. парцели у његовом власништву. У време изградње, њихови међусобни односи су били такви да су обе парничне странке биле савесне. Међутим, накнадном променом њихових међусобних односа, дошло је до раскида уговора о поклону новца, због чега је тужени тужиљи вратио даровани износ од 3.000 еура, а тужиљино право плодуюживања је престало, те је тужени-противтужилац остао власник земљишта, на коме је саграђена кућа у власништву тужиље-противтужене. Наступањем ових околности, дошло је до спајања грађевине и земљишта у јединствену непокретност на којој не може опстати двовлашће, односно или грађевина мора припасти власнику земљишта или земљиште мора припасти градитељу.

Правила прописана одредбом чланова 24-26 Закона о основама својинско-правних односа која се примењују у конкретној ситуацији, указују на то да су битне околности за разрешење ове ситуације - савесност градитеља и вредност објекта и земљишта. С обзиром на то да су, у конкретном случају и градитељ и власник земљишта у време градње били савесни, тако што је тужиља- противтужена градила на земљишту на коме је била носилац права доживотног плодуюживања и за које је туженом дала новац на поклон, а тужени противтужилац се није противио градњи, надајући се да ће непокретност коју тужиља гради у будућности припасти њему, то је за одлуку релевантан однос грађевинске вредности изграђеног објекта, према прометној вредности земљишта на коме је грађено. Како је вештачењем извршеним у овом поступку несумњиво утврђено да је вредност грађевинског објекта већа од тржишне вредности земљишта, то је правилно првостепени суд одлучио да је тужиља-противтужена, као градитељ куће, стекла право својине и на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, те да је с тога дужна да туженом-противтужиоцу, као власнику земљишта, исплати тржишну вредност земљишта и то у утврђеној висини.

Неосновани су наводи тужиље-противтужене да је оваквим поступањем суд

поступио неправично, с обзиром на то да је она новац за куповину предметног земљишта поклонила туженом-противтужиоцу и да је једино износ од 3.000 еура, колико је тужени платио предметно земљиште, правилна вредност истог. Ово с тога што је тужени-противтужилац тужиљи вратио износ позајмљеног новца, чиме је куповина земљишта извршена његовим средствима, а законом је прописано да је градитељ дужан да исплати власнику земљишта тржишну вредност истог, коју је суд и утврдио вештачењем изведеним у току поступка. Притом, првостепени суд је правилним тумачењем цитиране законске одредбе прихватио варијанту налаза којом је утврђена тржишна вредност неопремљеног грађевинског земљишта, имајући у виду да је тужиља-противтужена финансирала трошкове уређивања овог грађевинског земљишта.

Следом изнетог, правилно је првостепени суд определио висину износа коју је тужиља-противтужена дужна да надокнади туженом-противтужиоцу, с обзиром на то да је вредност неопремљеног грађевинског земљишта утврђена управо у досуђеном износу од 1.590.000,00 динара, док је вредност од 3.000 еура, о којој тужиља говори и која је исплаћена приликом купопродаје земљишта још 2007. године, услед протеча времена измењена и очигледно непримерена садашњој тржишној вредности земљишта на коме је грађено.

Другостепени суд је ценио и остале жалбене наводе тужиље, али налази да су ирелевантни за другачије пресуђење у овој правној ствари, те их посебно не образлаже.

Са изложеног, Апелациони суд је на основу одредбе члана 390 Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија,
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић