



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3362/23
23.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Младеновић адвокат из Смедеревске Паланке, Првог Српског устанка бр.3 локал 23, против тужене ББ из ... чији су пуномоћници Драган Величковић и Весна Величковић адвокати из Велике Планае, улица Момира Гајића бр.15, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Основног суда у Великој Плани, Судске јединице у Смедеревској Паланци П бр.549/21 од 24.01.2023.године у седници већа одржаној дана 23.11.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Великој Плани, Судске јединице у Смедеревској Паланци П бр.549/21 од 24.01.2023.године тако што се утврђује да је тужилац АА из ... по основу сопствене градње носилац права својине на приземној пословној згради површине 58,05 м² изграђеној на кп бр... и кп бр... уписаним у лн ... КО ..., по решењу Одељења за имовинско-правне стамбено-комуналне и грађевинске послове општине Смедеревска Паланка под бројем 351-54/96-VIII од 13.05.1996.године, као и носилац права коришћења на земљишту под зградом и земљишту неопходном за редовно коришћење објекта на кп бр... кп бр... уписане у ЛН бр...КО ..., што је тужена ББ из ... дужна да призна и трпи да тужилац ово своје право упише код РГЗ Службе за катастар непокретности Смедеревска Паланка када се за то стекну законски услови за легализацију и упис објекта у евиденцијама непокретности.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ одлука о трошковима поступка садржана у ставу другом изреке пресуде Основног суда у Великој Плани, Судске јединице у Смедеревској Паланци П бр.549/21 од 24.01.2023.године тако што се обавезује тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 36.000,00 динара у року од 15 дана по пријему писменог отправка пресуде.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се утврди да је тужилац АА из ... по основу сопствене градње носилац права својине на приземној пословној згради површине 58,05 м² изграђеној на кп бр... и кп бр... уписаним у лн ... КО ..., по решењу Одељења за имовинско-правне стамбено-комуналне и грађевинске послове општине Смедеревска Паланка под бројем 351-54/96-VIII од 13.05.1996.године, као и носилац права коришћења на земљишту под зградом и земљишту неопходном за редовно коришћење објекта на кп бр... кп бр... уписане у ЛН бр... КО ..., што је тужена ББ из ... дужна да призна и трпи да тужилац ово своје право упише код РГЗ Службе за катастар непокретности Смедеревска Паланка када се за то стекну законски услови за легализацију и упис објекта у евиденцијама непокретности.

Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженој накнади парничне трошкове у износу од 63.400,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено поднео тужилац побијајући је у целисти због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/2011 са изменама и допунама) Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиоца основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац и покојни ВВ су рођена браћа. Тужена је брак са ВВ закључила 25.05.1996.године. На катастарској парцели ... и ... КО ... као власник уписана је Република Србија, а као корисник је био уписан ВВ. Решењем надлежног органа општине Смедеревска Паланка и то Одељења за имовинско-правне стамбено-комуналне и грађевинске послове под бројем 351-54/96-XIII од 13.05.1996.године ВВ је одобрена изградња приземне пословне зграде на те две катастарске парцеле. Решењем од 19.04.1996.године му се одобрава локација за изградњу пословне зграде за производњу ... ВВ је преминуо 21.11.2018.године и решењем о наслеђивању Основног суда у Великој Плани О бр.481/19 од 30.07.2020. године иза покојног ВВ за наследнике између осталог и на катастарским парцелама ... и ... КО ... су оглашени тужилац и тужена са по 1/2 и као такви уписани као корисници са по 1/2 на овим катастарским парцелама. Првобитна намера тужиоца, брата ВВ и оца ГГ је била да се на том плацу изгради кућа за ВВ, која никад није изграђена. Тужилац је директор предузећа “...” (које је угашено 2001.године) па је тужилац на том плацу за потребе своје фирме изградио пословни објекат површине око 69 м² а о изградњи истог се договарао са оцем и братом ВВ у сврху производње ... Градња објекта је започета

1995.године и трајала је месец дана. Исти је само озидан и покривен црепом док столарија и прикључци за струју и воду нису уведени. Исти објекат нико никада није користио нити држао. Спорни пословни објекат површине 58,05 м² грађен је средствима тужиоца, а што произилази из копије плана односно пројектне документације да се одобрава локација за пословну зграду за производњу ... при чему је тужилац био власник предузећа "...” која се бавила између осталог и производњом ... у ком предузећу је био запослен и брат тужиоца покојни ВВ.

Првостепени суд је применом члана 22 став 1 и 2, члана 24 и 25 Закона о основама својинско-правних односа закључио да у случају градње на туђем земљишту грађевински објекат и парцела се посматрају као јединствена целина па могу припасти у својину или градитељу или власнику земљишта при чему се цени њихова савесност. Имајући у виду да је тужилац у тренутку градње пословног објекта знао да се парцеле кп ... и кп .. КО ... налазе у својини његовог брата сада пок. ВВ, чиме му је била позната и чињеница да на истима гради на туђем земљишту, то тужилац није био савестан. С друге стране управо из разлога што је наведена чињеница била позната и сада покојном ВВ, првостепени суд је закључио да ни покојни ВВ као власник земљишта није био савестан јер је знао за градњу а није се истој противио, чиме су и градитељ и власник земљишта били несавесни. Како је за стицање права својине на згради и земљишту на коме градитељ гради објекат неопходно испуњење оба услова кумулативно, то тужилац није могао по основу сопствене изградње да постане власник објекта ни носилац права коришћења земљишта на коме се налази предметни пословни објекат јер је несавесност тужиоца тежи морални и друштвени преступ а право оптирања из члана 25 став 1 ЗОСПО би могао да има само власник земљишта и то у року од 3 године од завршетка изградње грађевинског објекта. Основни услов за стицање права својине грађењем на туђем земљишту у смислу члана 24 и 25 је да грађевински објекат мора да буде завршен односно изграђен а исти није уписан у катастру непокретности већ је само озидан и покривен, па се не може сматрати грађевинским објектом у смислу прописа о изградњи већ објектом у изградњи. Како је тужилац као градитељ спорног објекта био несавестан јер је знао да гради на туђем земљишту, да објекат није довршен и изграђен, то је одбијен тужбени захтев као изреком ожалбене пресуде.

Другостепени суд прихвата утврђено чињенично стање и дату оцену изведених доказа, али сматра да исказано правно становиште првостепеног суда у односу на примену материјалног права није правилно.

Одредбом члана 21 Закона о основама својинско-правних односа ("Сл. лист СФРЈ" бр.6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ" бр.29/96 и "Сл. гласник РС" бр.115/2005-други закон) је прописано да по самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари спајањем мешањем грађењем на туђем земљишту одвајањем плодова одржајем стицањем својине од невластника окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

Чланом 22 став 1 истог закона прописано је да лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар.

Чланом 24 ЗОСПО је прописано да 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. Ставом 2 је прописано да у случају из става 1 овог члана власник земљишта има право да за време од 3 године од дана сазнања за завршену изградњу, али најкасније у време од 10 година од завршене изградње, тражи да му градитељ накнади вредност земљишта у висини његове прометне цене у време доношења судске одлуке.

Чланом 25 Закона о основама својинско-правних односа прописано је да ако је градитељ знао да гради на туђем земљишту или ако то није знао а власник се томе одмах успротивио, власник земљишта може тражити да му припадне право својине на грађевински објекат или да градитељ поруши грађевински објекат и врати му земљиште у првобитно стање или да му градитељ исплати прометну цену земљишта. У случајевима из става 1 овог члана власник земљишта има право и на накнаду штете. Ако власник земљишта захтева да му припадне право својине на грађевински објекат, дужан је накнадити градитељу вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налази у време доношења судске одлуке. Право избора из става 1 овог члана власник земљишта може остварити најкасније у року од 3 године од дана завршетка изградње грађевинског објекта. По протеклу овог рока власник може захтевати исплату прометне цене земљишта.

На наведени начин Закон о основама својинско-правних односа регулисао је у члану 21 између осталог да се по самом закону право својине стиче грађењем на туђем земљишту. Чланом 25 истог закона регулисана су права власника земљишта према градитељу који је знао да гради на туђем земљишту. Право власника земљишта су да му припадне право својине на грађевински објекат или да градитељ поруши грађевински објекат и врати земљиште у првобитно стање или да му градитељ исплати прометну цену земљишта с тим што се право избора власника може остварити најкасније у року од 3 године од дана завршетка изградње грађевинског објекта. По протеклу овог рока власник може захтевати исплату прометне цене земљишта.

Из утврђених чињеница а то је да је тужилац својим средствима изградио грађевински пословни објекат за који је прибављено решење надлежног органа општине којим се одобрава изградња приземне пословне зграде и решење о одобравању локације за пословну зграду за производњу безалкохолних пића и наведених материјално-правних прописа произилази да је тужилац градњом стекао право својине на изграђеном грађевинском објекту, а како ВВ као власник (корисник) земљишта није поставио ниједан од захтева из наведеног члана 25 Закона о основама својинско-правних односа, нити је то учинила тужена као један од наследника власника земљишта, то је тужилац по основу градње власник на предметној пословној згради што је тужена дужна да призна и трпи. Имајући у виду да је тужилац саградио предметну непокретност сопственим средствима, то је он власник куће као бесправно подигнутог грађевинског објекта јер је исти подигао уз сагласност власника земљишта, а свога брата ВВ. Имајући у виду да је постигнута сагласност између тужиоца као градитеља и ВВ његовог брата као власника земљишта читаво време изградње 1995. године то тужилац има право да задржи својину на згради изграђеној на наведеним парцелама као туђем земљишту јер се покојни супруг тужене као сопственик земљишта

истом није противио и није обавестио тужиоца да није сагласан са поступком градње. Имајући у виду да се ради о објекту недовршеном али који је озидан и покривен црепом за који је прибављено решење о одобрењу за изградњу и решење о одобрењу локације, то је овај суд становишта да се на истом може признати право својине као објекту у изградњи захтевом какав је постављен у овој правној ствари јер је и чланом 22 став 1 Закона о основама својинско-правних односа прописано да лице које од свог материјала својим радом изгради нову ствар стиче право својине на ту ствар, али у конкретном случају уз испуњење услова из члана 21 и 25 истог закона. Како се ради о новој ствари недовршеном грађевинском објекту, то код испуњења свих осталих законом прописаних услова, то је основан захтев тужиоца за утврђење да је власник таквог објекта те земљишту под зградом и земљишту неопходном за редовно коришћење објекта на парцелама ...и ... уписаних у ЛН ... КО ...

Из наведених разлога, Апелациони суд у Београду је преиначио првостепену пресуду у ставу првом изреке тако што је усвојио тужбени захтев тужиоца и одлучио као у ставу првом изреке ове другостепене пресуде применом одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП.

Како је преиначена одлука о главној ствари то је применом одредбе члана 401 тачка 3 у вези са одредбом члана 165 став 2 ЗПП преиначена и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу другом изреке побијане пресуде, па су применом одредбе члана 153 Закона о парничном поступку тужиоцу досуђени потребни и неопходни трошкови сходно успеху у спору и то за састав тужбе 9.000,00 динара, за приступ на два одржана рочишта у износу од по 10.500,00 динара и за приступ на једно неодржано рочиште 6.000,00 динара, крећући се у оквиру образложеног захтева за накнаду трошкова поступка по АТ.

Председник већа-судија
Иван Негић,с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић