



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6211/20
6.11.2020. године

Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Драгане Бољевић, председника већа, Милице Аксентијевић и Снежане Живковић, чланова већа, у парници тужила АА, ББ, ВВ и ГГ, свих из ...-..., које заступа Влатко Јокић, адвокат из Београда, Мајора Бранка Вукосављевића 44, против тужених ДД из ...-..., ..., кога заступа Слободан Божиловић, адвокат из Београда, Париске комуне 3/29 и ЂЂ из ...-..., ..., кога заступа Миша Петровски, адвокат из Београда, Џорџа Вашингтона 2/7, ради поништаја уговора, одлучујући о жалби тужила изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20.11.2012. године, у седници већа одржаној дана 6.11.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужила и ПОТВРЂУЈЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20.11.2012. године у ставовима првом и другом изреке.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20.11.2012. године тако што се обавезују тужиле АА, ББ, ВВ и ГГ да солидарно исплате туженом ЂЂ износ од 47.500,00 динара на име накнаде трошкова парничног поступка, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, под претњом принудног извршења.

ОДБИЈА СЕ захтев тужила за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20.11.2012. године, одбијен је тужбени захтев тужила који је тражено: да се поништи уговор о преносу права коришћења Ов 554/08 оверен у Петом општинском суду у Београду 18.1.2008. године, чији је предмет пренос права коришћења 1/2 земљишта површине 11 ари 42 м², катастарска парцела ... уписана у зк.ул. ... к.о. ... (ставом првим изреке) и да се обавезе тужени ДД да под истим условима пренесе на тужиле право трајног коришћења на наведеној непокретности, а уколико то не учини, ова пресуда ће послужити као основ за стицање трајног права коришћења и основ за упис овог права у јавним књигама (ставом другим изреке). Ставом трећим изреке обавезане су тужиле да накнаде

6211/20

туженом БЂ трошкове поступка од 61.500,00 динара.

Против наведене пресуде тужиле су благовремено изјавиле жалбу, из свих разлога прописаних одредбом члана 360. став 1. Закона о парничном поступку.

У ранијем току овог поступка, Пети општински суд у Београду је одбио тужбени захтев тужилца да се поништи уговор о преносу права коришћења Ов 554/08 оверен у Петом општинском суду у Београду 18.1.2008. године, чији је предмет пренос права коришћења 1/2 земљишта површине 11 ари 42 м², катастарска парцела ... уписана у зк.ул. ... к.о. (ставом првим изреке) и да се обавезе тужени ДД да под истим условима пренесе на тужиле право трајног коришћења на наведеној непокретности, а уколико то не учини, ова пресуда ће послужити као основ за стицање трајног права коришћења и основ за упис овог права у јавним књигама (ставом другим изреке) пресудом П 3890/08 од 28.10.2009. године. Ову пресуду је укинуо Апелациони суд у Београду својом пресудом Гж 11583/10 од 18.1.2012. године и вратио предмет првостепеном суду на поновно суђење.

Затим је у истом предмету пресуду донео тадашњи Први основни суд у Београду, који је о истом тужбеном захтеву одлучио пресудом П 5252/12 од 20.11.2012. године на исти начин као што је то раније учинио Пети општински суд у Београду, одбивши тужбени захтев тужилца. Та првостепена пресуда потврђена је пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3516/13 од 12.7.2013. године.

Одлуком Уставног суда Уж 2597/14 од 31.3.2016. године усвојена је уставна жалба АА и утврђено да јој је поменутом пресудом апелационог суда од 12.7.2013. године повређено право на правну сигурност, као елемент права на правично суђење из члана 32. став 1. Устава Републике Србије (ставом првим изреке). Истом одлуком (ставом другим изреке) Уставни суд је поништио пресуду Апелационог суда у Београду Гж 3516/13 од 12.7.2013. године и одредио да исти суд донесе нову одлуку о жалби подносиоца уставне жалбе и осталих тужилца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20.11.2012. године. Ставом трећим изреке одређено је да ова одлука има правно дејство и према лицима која нису поднела уставну жалбу, а налазе се у истој правној ситуацији као и подносиоца уставне жалбе, сагласно одредби члана 87. Закона о Уставном суду.

Поступајући у складу са поменутом одлуком Уставног суда од 31.3.2016. године Апелациони суд у Београду је поново одлучио о жалби тужилца, коју је одбио својом пресудом Гж 4718/2016 од 19.1.2017. године, потврдивши првостепену пресуду од 20.11.2012. године. Међутим, новом одлуком Уставног суда број Уж 3267/2017 од 23.6.2020. године усвојена је уставна жалба АА, ББ, ВВ и ГГ изјављена против пресуде апелационог суда од 19.1.2017. године и утврђено да је подносиоца уставне жалбе повређено право на правну сигурност, као елемент права на правично суђење из члана 32. став 1. Устава Републике Србије (ставом првим изреке). Ставом другим изреке поништена је пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4718/16 од 19.1.2017. године и одређено да исти суд донесе нову одлуку о жалби подносиоца уставне жалбе изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20. 11.2012.

6211/20

године. Уставни суд је и у овој својој одлуци навео да апелациони суд није изнео разлоге због којих је, на подлози готово истоветних чињеница, изразио супротан став поводом примене правила о праву прече куповине код промета права коришћења на осталом неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини.

Испитујући првостепену пресуду у границама законских овлашћења прописаним одредбом члана 372. Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", бр. 125/04 и 111/09), чије одредбе се примењују на основу одредбе члана 506. став 1. ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11, 49/13- одлука Уставног суда, 74/13- одлука Уставног суда, 55/14, 87/18, 18/20), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужила делимично основана и то у делу којим се побија одлука о трошковима поступка, а неоснована у делу којом се побија одлука о главној ствари.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом члана 361. став 2. тачке 1, 2, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити се жалбом указује на неке друге битне повреде одредаба парничног поступка које би биле од утицаја на правилност и законитост побијане пресуде.

Правилном оценом изведених доказа у смислу одредбе члана 8. ЗПП, првостепени суд је поуздано и у потпуности утврдио чињенично стање од значаја за доношење одлуке у овој парници. Тужиле и тужени ДД били су сукорисници катастарске парцеле ... површине 11 ари 42 м² у зк.ул. ... к.о. ..., која је уписана као државна својина Републике Србије. Сукориснички удео туженог ДД од 1/2 наведене парцеле, као неизграђеног осталог грађевинског земљишта, утврђен је решењем Органа управе општине Вождовац, Одељења за имовинско-правне послове од 12.12.2007. године. Тај тужени је 18.1.2008. године закључио уговор Ов 554/08 са туженим ДД (оверен истог дана у Петом општинском суду у Београду) преневши му право коришћења 1/2 поменуте парцеле уз уговорну накнаду од 400.000,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је донео правилну одлуку када је одбио тужбени захтев тужила за поништај уговора о преносу права коришћења земљишта закљученог између тужених због повреде права прече куповине тужила. Првостепени суд је правилно применио материјално право када је закључио да је тужени ДД био овлашћен, чланом 84. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003, 34/2006), да пренесе на туженог ДД право коришћења 1/2 предметне парцеле (неизграђено остало грађевинско земљиште у државној својини), те да је то учинио пуноважним уговором о промету права коришћења, овереним у суду на основу решења надлежне општинске управе, а како је то иначе било уређено одредбама члана 2. став 3. и члана 4. став 1. тада важећег Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 42/98).

Правилан је закључак првостепеног суда да је право прече куповине установљено, одредбом члана 5. Закона о промету непокретности, само у корист сувласника непокретности, који је, ако намерава да прода свој сувласнички део, дужан да га претходно понуди осталим сувласницима, као и да право прече куповине није

6211/20

установљено и у корист суносиоца права коришћења земљишта, због чега тужиље, у конкретном случају, не уживају правну заштиту за повреду права прече куповине. Како тужени ДД, као сукорисник катастарске парцеле није имао дужност да пре преноса права сукоришћења свој сукориснички део понуди тужиљама, то је неоснован тужбени захтев тужиља за поништај спорног уговора због повреде права прече куповине. С обзиром на то да је првостепени суд правилно закључио да је спорни уговор о преносу права коришћења земљишта правно ваљан и да није у супротности са принудним прописима, то је правилно закључио и да тужиље немају основ да захтевају да тужени ДД, под истим условима као са туженим ЂЂ, закључи са тужиљама уговор о преносу права коришћења земљишта.

За своју одлуку првостепени суд је дао јасне и довољне разлоге, које прихвата и овај суд.

Неосновани су наводи жалбе тужиља којима указују да је право сукоришћења на предметној парцели проистекло из ранијег права својине правних претходника парничних странака којима је парцела национализована, и да оно као такво, у смислу одредаба чланова 2, 4. и 10. Закона о промету непокретности, даје право тужиљама на једнак третман и једнака права као и право својине, па и на примену института права прече куповине, а Законом о планирању и изградњи право коришћења је само стављено у промет под условима да је претходно утврђено решењем надлежног органа, док се питањима преноса и осталих права закон није бавио и није их регулисао, па се на пренос права коришћења (форму и начин закључења уговора и слично) примењују одредбе Закона о промету непокретности, а тиме регулише и питање права прече куповине. Ово из разлога што право коришћења представља по својој природи уже стварно право од права својине, и у време када је настајало важило је само док се непокретност не би изузела из државине бившег власника ради привођења намени. Носиоци ових права имају различита овлашћења и ограничења у правном промету. Стога, да би право прече куповине непокретности, за које је Законом о промету непокретности установљено право прече куповине само сувласнику, а не и сукориснику непокретности било шире коришћено, оно мора бити изричито прописано законом у сваком конкретном случају. Како Законом о планирању и изградњи, којим је прописано да је право коришћења на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини у промету, није прописана и дужност сукорисника непокретности да пре извршног преноса права свој сукориснички део понуди осталим сукорисницима, то је првостепени суд правилно закључио да се одредбе чланова 5. и 10. Закона о промету непокретности у вези са одредбом члана 2. тачка 2. истог закона, не могу аналогно применити и у конкретном случају.

Нису основани ни наводи да је првостепени суд пропустио да потпуно утврди све чињенице од значаја за одлучивање у овој парници, те да је неправилно применио материјално право тумачећи и примењујући Закон о промету непокретности на најрестриктивнији начин. Ово из разлога што је несумњиво утврђено да је тужени ДД, пре закључења оспореног уговора, поднео захтев надлежном органу управе, који му је правноснажним решењем од 12.12.2007 године утврдио право коришћења као сукориснику са 1/2 предметне парцеле, те да су сагласно одредбама члана 84. у вези са

6211/20

одредбом члана 75. став 3. Закона о планирању и изградњи закључили спорни уговор који је судски оверен, па је првостепени суд утврдио све битне чињенице од којих зависи доношење правилне одлуке у овој парници.

Приликом ранијег одлучивања о жалби и доношења решења Гж 11583/10 од 18.01.2012. године којим је поменута пресуда Петог општинског суда од 28.10.2009. године била укинута, код већа овог суда, с обзиром на специфичност правног питања повреде права прече куповине суносилаца права коришћења земљишта у државној својини, преовладало је мишљење да би било целисходно утврдити чињенице на основу којих би се могла испитати могућност аналогне примене одредаба Закона о промету непокретности у конкретном случају.

Наиме, почев од шездесетих година XX века на грађевинском земљишту у градовима и насељима градског карактера установљена је нова врста стварног права - друштвена својина. То је учињено Законом о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта ("Службени лист ФНРЈ", бр. 52/58 од 31.12.1958. године, 3/59, 24/59-обавезно тумачење, 24/61-обавезно тумачење, 1/63-обавезно тумачење, "Службени лист СФРЈ", бр. 30/67-одлука Уставног суда Југославије, 5/68, 32/68) и на основу тог закона касније доношеним законима који су уређивали ту област. Дотадашњим сопственицима на том земљишту, уместо права својине, остао је само посед земљишта до његовог привођења намени. Право коришћења на том земљишту сопственик није могао отуђивати правним послом осим, под изричитим и рестриктивним условима, на брачног друга, потомке, усвојенике, родитеље и усвојиоце, који то право даље нису могли пренети правним послом на друго лице, а који су то право могли још само да наследе. Област уређења простора, уређивања и коришћења грађевинског земљишта и изградње објеката регулисана је доцније Законом о грађевинском земљишту, који је више пута сукцесивно доношен под истим називом, а затим и Законом о планирању и изградњи од 2003. године. Укупан систем стварноправних и својинских односа почео је међутим, драстично и континуирано да се мења од доношења Устава Републике Србије од 1990. године ("Службени гласник РС", бр. 1/90 од 28.9.1990. године), који је представљао устав дисконтинуитета, и увео капиталне промене у правни поредак Републике Србије (која престаје да буде социјалистичка република и држава заснована на јединству власти) у којој концепт друштвене својине драстично губи на значају изједначавањем свих облика својине (члан 56. ст. 1. и 2) и наставком започетог процеса приватизације. Прометовање правом коришћења земљишта у друштвеној својини бива затим озакоњено чланом 84. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 43/2003 од 15.5.2003. године). У контексту тих свеобухватних и темељних промена, које су суштински мењале правни поредак, и смера у коме су се оне кретале, раније веће овог суда је сматрало да би било целисходно испитати могућност аналогне примене одредаба о праву прече куповине сувласника непокретности уређеном Законом о промету непокретности и на (су)кориснике непокретности. Из тог разлога је пресуда Петог општинског суда у Београду П 3890/08 од 28.10.2009. године била укинута решењем Апелационог суда у Београду Гж 11583/10 од 18.01.2012. године.

Међутим, приступивши поново разматрању истог правног питања у другачијем

6211/20

саставу већа, у складу са одлуком Уставног суда Уж 3267/2017 од 23.6.2020. године, а ради доношења одлуке о жалби тужила изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 5253/12 од 20.11.2012. године, овај суд је систематским, историјским, циљним и логичким тумачењем права, анализирао околности конкретног случаја и права коришћења, имајући у виду интезивне и динамичне промене тог права током претходних више од пола века, али и исте такве промене у протеклој деценији. С тим у вези је овај суд имао у виду да је у међувремену донет нови закон који уређује област уређења простора, уређивања и коришћења грађевинског земљишта и изградње објеката - Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука Уставног суда, 24/11, 121/12, 42/13-одлука Уставног суда, 50/13-одлука Уставног суда, 54/13-решење Уставног суда, 98/13-одлука Уставног суда, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закон, 9/20). Такође, овај је суд имао у виду и да је такође донет нови Закон о промету непокретности ("Службени гласник РС", бр. 93/14, 121/14, 6/15). Међутим, ниједан од ових нових закона, иако су и они сами у међувремену више пута мењани (Закон о промету непокретности два пута, а Закон о планирању и изградњи чак 14 пута за 10 година) не успоставља могућност да сукорисници непокретности, за разлику од сувласника, имају право прече куповине, чија би повреда могла да доведе до поништавања уговора којим би то право било повређено. С обзиром на низ ових законских измена, искристалисао се поуздан закључак да се ти закони не би могли аналогно применити у конкретном случају. Очигледно је да је законодавац ишао за тим да се успостави јасан и општеприхваћен својински режим на непокретностима, због чега се определио за решење да право коришћења не задржава у правном животу, већ да га претвара у право својине, као што је то прописано одредбама члана 102. важећег Закона о планирању и изградњи. Дакле, развој правног поретка није ишао у смеру у ком је то сагледало другостепено веће овог суда када је донело одлуку Гж 11583/10 од 18.01.2012. године (није дошло до другачијег уређења промета права коришћења непокретности, односно није установљено прече право куповине у корист (су)носиоца права коришћења непокретности). Штавише, касније законске измене изражавају јасну намеру законодавца да се право коришћења претвори у право својине, са свим овлашћењима која то основно људско право прате, а не да се проширују овлашћења права коришћења, које у основи представља превазиђени остатак ранијег правног поретка. С обзиром на изложено, закључак је овог суда да суносилац права коришћења на земљишту у државној својини нема право прече куповине земљишта с обзиром на то да у случају промета права сукоришћења власник непокретности остаје исти и да је и новим законом право прече куповине и даље установљено само у корист сувласника непокретности, због чега је потврђена првостепена пресуда.

Како се наводима жалбе тужила не доводи у сумњу правилност првостепене пресуде, то је Апелациони суд у Београду применом одредбе члана 375. ЗПП потврдио у ставовима првом и другом изреке и одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Правилно је првостепени суд одлучио када је применом одредаба чланова 149. и 150. ЗПП обавезао тужиле да туженом ДД солидарно накнаде трошкове парничног поступка, према успеху постигнутом у овом спору. Међутим, првостепени суд је неправилно одлучио када је туженом ДД признао и накнаду трошкова за састав одговора на жалбу у износу од 12.000,00 динара, с обзиром на то да давање одговора на

6211/20

жалбу не представља потребан издатак за вођење парнице. Стога, по мишљењу другостепеног суда, туженом ДД, сагласно одредби члана 150. ЗПП, припада право на накнаду трошкова које чине потребни издаци овог туженог за састав одговора на тужбу у износу од 6.000,00 динара, приступ адвоката на 4 одржана рочишта у износу од по 7.500,00 динара и на три неодржана рочишта у износу од по 4.500,00 динара, што укупно износи 47.500,00 динара, а одмерени су према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, важећи у време доношења првостепене пресуде.

Апелациони суд је применом одредбе члана 387. тачка 3. ЗПП преиначио решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке побијане пресуде и одлучио као у ставу другом изреке ове пресуде.

Апелациони суд је одлучујући у смислу одредбе члана 161. ЗПП, одбио захтев тужила за накнаду трошкова другостепеног поступка за састав жалбе, с обзиром на то да су тужиле у поступку по жалби успеле само делимично у погледу одлуке о трошковима поступка, што представља незнатан успех, па је њихов захтев за накнаду трошкова неоснован.

Председник већа-судија
Драгана Бољевић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић