Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1250/2022
30.04.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Милан Ступар адвокат из ..., против тужених ВВ и ГГ обе из ..., које заступа Синиша Новковић адвокат из ..., Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво и Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужених ВВ и ГГ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2384/21 од 18.11.2021. године, на седници одржаној 30.04.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених ВВ и ГГ изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2384/21 од 18.11.2021. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених ВВ и ГГ за накнаду трошкова поступка по ревизији.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 8617/2017 од 31.05.2021. године, исправљеном решењем истог суда под истим бројем од 09.12.2021. године, тужбени захтев је делимично усвојен (став први изреке), утврђено је право својине тужилаца на породичној стамбеној згради површине 72м^2, која се налази у Новом Саду, улица ... број ... на парцели ... у л.н. ... к.о. Нови Сад I у по ¼ идеалних делова, а у односу на тужене Републику Србију и Град Нови Сад у $^2/_4$ дела (став други изреке) и тужени Република Србија и Нови Сад обавезани су да тужиоцима солидарно исплате 290.361,00 динар на име трошкова поступка (став трећи изреке), а одбијен захтев тужилаца за исплату законске затезне камате на досуђени износ трошкова од пресуђења до извршности (став четврти изреке). Истом пресудом делимични је одбијен тужбени захтев за по 1/4 у односу на тужене ВВ и ГГ (став пети изреке) и тужиоци обавезани да тим туженима солидарно исплате 190.000,00 динара на име трошкова поступка (став шести изреке).

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2384/21 од 18.11.2021. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе тужених Републике Србије и Града Новог Сада и означена првостепена пресуда потврђена у побијаном усвајајућем делу, док су

жалбе тужилаца усвојене и означена првостепена пресуда преиначена у побијаном одбијајућем делу, тако што је утврђено право својине тужилаца у по ¼ идалног дела описане непокретности у односу на тужене ВВ и ГГ које су солидарно са туженима Републиком Србијом и Градом Новим Садом обавезане да накнаде тужиоцима досуђене трошкове. Ставом другим изреке, исте тужене су обавезане да тужиоцима солидарно накнаде трошкове жалбеног поступка од 107.550,00 динара, док је ставом трећим изреке, одбијен захтев тужених Републике Србије и Града Новог Сада за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против означене правноснажне пресуде донете у другом степену тужене ВВ и ГГ благовремено су изјавиле ревизију због свих законом прописаних разлога.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 549/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП) и утврдио да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити ревизија указује на постојање које друге повреде одредаба парничног поступка која би могла утицати на законитост и правилност донете пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су наследници свога оца ДД који се са породицом 1983. године доселио из ... у Нови Сад ради обављања послова ... у предузећу „Нива“. Њему је 1986. године додељена на коришћење кућа површине 31м^2 у улици ... број .. у Новом Саду на к.п. ... к.о. Нови Сад I, коју је он проширио тако што је дозидао купатило, кухињу, шпајз, предсобље и реновирао поткровље у коме је направио три спаваће собе, а затим се 1987. године у њу и уселио и ту живео до смрти 2011. године. За парцелу на којој се кућа налази, тада број ... у к.о. Нови Сад VIII, ГУПом намењену за индивидуалну стамбену изградњу, 1985. године су издати услови за парцелацију, према којима се она дели на две грађевинске парцеле и део за друштвени простор колективног становања.

Отац тужилаца закључио је 08.08.1996. године уговор о откупу стана из друштвене својине са Градом Новим Садом као продавцем, у коме је наведено да му се продаје једнособан стан са нус-просторијама број 1 у Новом Саду, ... број ..., што у природи представља кућу површине 31м^2 уписану у зк.ул. 6834 к.о. Нови Сад изграђену на парцели ..., и да је уговорна цена стана утврђена на основу Закона о становању и Упутства о начину утврђивања откупне цене стана. Продавац је своје право на продатој непокретности стекао на основу пресуде Општинског суда у Новом Саду П 4294/95 од 15.03.1996. године (правноснажна 06.06.1996. године) којом је утврђено да су некретнине уписане у зк.ул. 6834 к.о. Нови Сад I - парцеле ... и изграђено грађевинско земљиште површине 4а и 21м^2 и ... двориште површине 7а и 82м^2 и стамбена зграда у улици ... на парцели ..., земљишно-књижно власништво ЂЂ и ЕЕ рођене ..., постале друштвена својина са правом коришћења Града Новог Сада, те да су тужени дужни трпети да описане непокретности на основу те пресуде буду уписане као друштвена својина са правом коришћења Града Новог Сада. Из образложења ове пресуде произлази да је на адреси ... пре Другог светског рата „Шел“ имао своје стовариште бензина и кућу са једном стамбеном јединицом у којој је као домар-магационер живео ЂЂ са супругом ЕЕ, да се су супружници ЂЂ-ЕЕ одатле одселили пре више од 40 година (почетком педесетих година XX века) и да су стамбене

просторије затим за становање користили и у њима се смањивали запослени „Ниве“. Кућа на катастарској парцели ... има око 160м^2 и у њој живе тужиоци.

Захтев оца тужилаца за укњижбу права власништва на једнособном стану са нус-просторијама у стамбеној згради у улици ... одбијен је решењем Општинског суда у Новом Саду Дн 5712/96 од 10.02.1997. године. Тужене ВВ, праунука и ГГ, унука покојних земљишно-књижних власника ЂЂ (преминулог 1970) и ЕЕ (преминуле 1965) , противиле су захтеву оца тужилаца од 1999. године за развргнуће имовинске заједнице које су чиниле непокретности на парцелама ... и ... к.о. Нови Сад I, као и предлогу службеног лица на усменој расправи од 26.04.2001. године пред Управом за имовинско-правне послове Града Новог Сада да се изврши развргнуће на начин да се њима омогући упис права коришћења парцеле ..., а да на парцели ... остане право коришћења Града Новог Сада. У поступку формирања катастра непокретности Комисија за излагање података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање права на непокретности је на записнику од 03.02.2000. године, у одсуству странака, констатовала је стање из земљишних књига за предметне непокретности, као и то да је на парцели број ... породична стамбена зграда број .. у улици ... саграђена у површини од 72 м^2 (у А листу исказана под бројем 1) и помоћна зграда у површини од 73 м^2 (у А листу исказана под бројем 2) без дозволе, те је затим донето решење о укњижби предметних непокретности на к.п. ... у корист Општине Нови Сад са 2/4 и ЖЖ и ГГ са по ¼ и одбијен захтев за упис права коришћења земљишта на парцели ... у корист ЖЖ и ГГ.

Поводом захтева оца тужилаца од 07.11.2003. године за легализацију објекта на коме је стару кућу проширио за 1м и продужио за 4,6м, реконструисао тавански простор и изградио поткровље, уз који је достављен и уговор о откиду куће из друштвене својине број 464-236/96, 29.10.2004. године, издато је мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за градњу у коме је наведено да је парцела ... у к.о. Нови Сад I у улици ... према детаљном урбанистичком плану намењена за породично становање, да је изведена доградња породичне стамбене зграде и надоградња поткровља на целој стамбеној згради, тако да је сада спратности П+Пк и изградња приземног помоћног објекта са габаритима приказаним на пратећој документацији и закључено да се на основу члана 10. Одлуке о привременим правилима грађења („Службени лист Града Новог Сада“ број 19/2003) може издати накнадно одобрење за градњу. С`тим у вези Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада обавестила је оца тужилаца дописом од 30.11.2006. године да се поводом његове пријаве изграђеног, односно реконструисаног објекта без грађевинске дозволе, за његов објекат може издати накнадно одобрење за изградњу, уз захтев за подношење накнадног одобрења и наведене документације, а дописом од 22.12.2009. године и да је био у обавези да до одређеног рока поднесе захтев за издавање накнадног одобрења у складу са чланом 49. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 34/2006), али како је тај рок истекао, да се његова пријава од 07.11.2003. године сматра окончаном. Истим дописом отац тужилаца обавештен је и да је 11.09.2009. године ступио на снагу нови Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09), да је донет Правилник о критеријумима за одређивање накнаде у поступцима легализације, критеријумима за објекте за које се не може издати грађевинска дозвола, као и о садржини техничке документације и садржини и начину издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације („Службени гласник РС“, број 89/09) и да може, уколико је и даље заинтересован, да легализује свој објекат по поднетој пријави код

ове управе до 11.03.2010. године. Отац тужилаца је затим, 25.02.2010. године поднео захтев за накнадно одобравање грађевинске дозволе за предметни објекат (приземље са поткровљем) који служи и користи се за становање од 1986. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је тужбени захтев основан у односу на тужене Град Нови Сад и Републику Србију јер су тужиоци односно њихов правни претходник у односу на те тужене били савесни и законити држаоци предметне непокретности, па је у односу на те тужене тужбени захтев усвојио позивајући се на одредбе чл. 20, 28. ст. 2. и 5, 29. и 30. Закона о основама својинско-правних односа. У односу на тужене ВВ и ГГ првостепени суд је одбио захтев тужилаца сматрајући да државина њиховог правног претходника није била савесна јер је све време знао за постојање тих тужених и за њихове сувласничке уделе на предметној непокретности, и чак им се и обраћао више пута ради регулисања имовинско-правних односа.

Другостепени суд је сматрао да је првостепени суд погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев у односу на тужене ВВ и ГГ и да се основаност тужбеног захтева за утврђење права својине на предметном објекту преко откупљене површине од 31м^2 цени у складу са одредбом члана 24. став 1. Закона о основама својинско-правних односа којом је прописано 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 земљишту 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. Другостепени суд је закључио да су у конкретном случају испуњена оба услова у односу на дограђени део предметне непокретности с обзиром да правни претходник тужилаца приликом доградње (1987. године) био савестан а да му је уговором о откупу од 1996. године земљиште у друштвеној својини на законит начин дато на коришћење, што искључује његову несавесност, а да се ниједан од тужених, нити правни претходници тужених ВВ и ГГ никада нису противили доградњи и реновирању предметне непокретности. Због тога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду у односу на тужене ВВ и ГГ и тужбени захтев усвојио и у односу на њих.

Врховни суд оцењује да је правилна одлука другостепеног суда.

Ревизијом тужених ВВ и ГГ понављају се наводи који су већ истицани током првостепеног поступка и у жалби, а које је другостепени суд правилно оценио као неосноване. Управо навод ревидената да некадашњи књижни објекат од 31м^2 више не постоји јер га је отац тужилаца изменио у таквој мери да је то сада у питању петособна кућа површине 180м^2 говори у прилог закључку другостепеног суда.

У време давања на коришћење непокретности оцу тужилаца 1985. године, њеног дограђивања, реновирања, усељења у њу, а затим и откупа 1996. године, у битном се мењао до тада устаљени вишедеценијски правни поредак у држави. Иако превладавајућа и приоритетно заштићена, друштвена својина није била у потпуности ни евидентирана, а ни пописана нити уписана у јавну књигу, супротно одредбама чл. 62, 64. и 71. до 76. Закона о правима и дужностима органа друштвено-политичких заједница у погледу средстава у друштвеној својини која они користе („Службени гласник СРС“, број 26/86 и др) да у року од године дана од дана ступања на снагу овог

закона прибаве потребну документацију - исправе о непокретностима које користе којима се доказује њихово право располагања и достави их надлежном јавном правобранилаштву ради подношења предлога надлежном органу за упис права располагања. Чак ни након дисконтинуитета насталог доношењем Устава Републике Србије од 1990. године ("Службени гласник РС", бр. 1/90 од 28.9.1990. године) и капиталних промена у правном поретку Републике Србије (која престаје да буде социјалистичка република и држава заснована на јединству власти), државна својина и даље није у потпуности евидентирана, пописана и уписана у јавну књигу, супротно дужностима из чл. 10. до 13, 17. и 47. Закона о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник РС", бр. 53/95, 3/96, 54/96, 32/97, 44/99, 101/05).

И у одсуству тако значајних промена правног поретка у којима су се одвијале чињенично-правне околности конкретног случаја, дешава се да уписи стварних права у јавној књизи не прате увек чињенице и правне односе који настају у вези са непокретностима. С обзиром на природу права својине и на могућност да се о њему увек расправља, а сагласно општим правилима важећим у домаћем правном поретку, свако ко сматра да је испунио законом прописане услове за стицање права својине на непокретности има право да захтева утврђење овог свог права у одговарајућем законом прописаном поступку, чак и у односу на лице које се у јавном регистру води као власник одређене непокретности (а с обзиром на апсолутно дејство и незастаривост овог права).

Доделом земљишно-књижног стана - куће од 31 м^2 у улици ... на коришћење тужиочевом оцу са породицом 1986. године и давањем у откуп 1996. године исте непокретности, тада већ проширене, надограђене и реновиране, чему се нису противили ни давалац на коришћење, ни продавац, а ни уписани земљишно-књижни власници, што је било праћено и уговором о откупу куће из друштвене својине број 464-236/96 приложеним захтеву оца тужилаца од 07.11.2003. године за легализацију предметне непокретности, станарско право на предметној непокретности оца тужилаца преображено је, на основу закона, у право својине, на основу кога је он стекао, у складу са чл. 15. и 31. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник СРС", бр. 20/79, 16/83, 38/84, 14/86), односно чланом 83. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", број 5 од 05.05.2003. године) право коришћења постојеће грађевинске парцеле док тај објекат постоји, као и право да захтева легализацију радова изведених на предметном објекту, односно за накнадно одобравање грађевинске дозволе за предметни објекат.

Процес започет променом Устава од 1990, којим концепт друштвене својине драстично губи на значају изједначавањем свих облика својине, наставком започетог процеса приватизације и прописивањем једнаке правне заштите свих облика својине, настављен је изменама Закона о основама својинскоправних односа – ЗОСПО ("Службени лист СРЈ", бр. 26/96 од 29.6.1996. године) којима је престало важење дотадашњих забрана стицања одржајем: права својине на земљишту у друштвеној својини (члан 29) и права службености на непокретности која је друштвено средство у друштвеном правном лицу (члан 55), а затим и доношењем Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 43/2003 од 15.5.2003. године) којим је дозвољено прометовање правом коришћења земљишта у друштвеној својини (члан 84. став 4) и истоименог закона од 2009. године ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, са изменама и допунама) којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта на грађевинском земљишту претварањем у право својине, без накнаде (члан 102).

Суштински резултат овог процеса формално-правно израженог у означеним законским изменама, огледа се у томе да се институти одржаја и грађења на туђем, као два од више начина стицања права својине по самом закону који су уређени одредбама ЗОСПО (чл. 21, 28. до 31. и 24. до 26), могу по аналогији применити и на право коришћења.

Све и да је отац тужилаца био несавесни градитељ, како ревиденти тврде, ревиденти нису доказали да су поступили у складу са одредбама члана 25. Закона о основама својинско-правних односа - ЗОСПО којима је прописано 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 (став 1) и да право избора из става 1. овог члана власник земљишта може остварити најкасније у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта а да по протеку овог рока може захтевати исплату прометне цене земљишта (став 4).

С обзиром на изложено, није прихватљиво да немарно поступање тужене Републике Србије са сопственом, државном имовином, као и органа њених територијалних јединица, тојест туженог Града Новог Сада са државном имовином коју користи (пропуштање да издејствују да цела имовина којом су располагали, односно коју су користили буде уписана у јавну књигу као државна) онемогући остварење легитимних права лица, у конкретном случају тужилаца да постану власници непокретности коју су добили/откупили од друштвеног предузећа, односно града, који томе не само да се нису противили, већ су с тим били сагласни.

На основу изложеног, ревизија је одбијена као неоснована, применом члана 414. став 1. ЗПП, као у првом ставу изреке.

Одлука из става другог изреке донета је с обзиром на то да ревиденти нису успели у поступку по ревизији, сходном применом члана 165. став 1. у вези с`чланом 153. став 1. ЗПП.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић