



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14435/2023
16.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јелена Глишић Зевеђи, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2642/22 од 03.11.2022. године, у седници одржаној 16.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, па се **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2642/22 од 03.11.2022. године, тако што се одбија као неоснована жалба туженог и потврђује пресуда Основног суда у Новом Саду П 10144/21 од 06.04.2022. године, а **одбија** захтев туженог за накнаду трошкова поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка од 376.500,00 динара у року од 8 дана од дана пријема отправка ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 10144/21 од 06.04.2022. године, ставовима првим и другим изреке, усвојен је тужбни захтев и утврђено да је тужилац искључиви носилац права коришћења на грађевинском земљишту које се налази на кп.бр. ../2 укупне површине 04а 96м², у Футогу у ул. ..., уписана у ЛН бр. .. КО Футог, што је тужени дужан признати и трпети да се у евиднцији надлежне РГЗ СКН изврши упис права коришћења у корист тужиоца уз истовремено брисање права јавне својине туженог. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужилац искључиви носилац права својине на породичном стамбеном објекту спратности сутерен и приземље, објекат бр. 1, укупне нето површине 138,77 м² и помоћном објекту приземне спратности, објекат бр. 2, укупне нето површине 47,19 м², све на наведеној кп.бр. ../2, што је тужени дужан признати и трпети да се у евиднецији надлежне РГЗ СКН изврши упис права својине у корист тужиоца уз истовремено брисање права уписаног у корист

туженог. Ставом четвртим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 161.800,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2642/22 од 03.11.2022. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба туженог и преиначена првостепена пресуда, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди и то: да је постао искључиви носилац права коришћења на грађевинском земљишту које се налази на кп.бр. ../2 укупне површине 04а 96м2, у Футогу у ул. ..., уписана у ЛН бр. .. КО Футог, што је тужени дужан признати и трпети да се у евиденцији надлежне РГЗ СКН изврши упис права коришћења у корист тужиоца уз истовремено брисање права јавне својине туженог, као и да је постао искључиви носилац права својине на породичном стамбеном објекту спратности сутерен и приземље, објекат бр. 1, укупне нето површине 138,77 м2 и помоћном објекту приземне спратности, објекат бр. 2, укупне нето површине 47,19 м2, све на наведеној кп.бр. ../2, што је тужени дужан признати и трпети да се у евиденцији надлежне РГЗ СКН изврши упис права својине у корист тужиоца уз истовремено брисање права уписаног у корист туженог, као и да се тужени обавезе да тужиоцу накнади трошкове поступка од 161.800,00 динара. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове парничног поступка од 83.250,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408, у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, између Друштвеног фонда за грађевинско земљиште општине Нови Сад, као даваоца и ДД „Арома“ Футог, као корисника закључен је уговор о додели неизграђеног грађевинског земљишта од 16.06.1992. године, којим је ДД „Арома“ Футог дато на коришћење неизграђено градско грађевинско земљиште – кп.бр. ../2 површине 4а 13м2 и кп.бр. ../39, површине 83м2, које чине једну грађевинску парцелу површине 496 м2 у ул. ... у Футогу. Решењем Скупштине Града Новог Сада од 16.10.1992. године дато је на коришћење ДД „Арома“ Футог неизграђено градско грађевинско земљиште у друштвеној својини – наведене катастарске парцеле укупне површине 496 м2, ради изградње породичне стамбене зграде за потребе радника. Између ДД „Арома“ Футог, као даваоца грађевинског земљишта и ББ из ..., као корисника закључен је уговор о додели на коришћење грађевинског земљишта за индивидуалну стамбену изградњу од 26.08.1993. године, у ком је констатовано да се даје кориснику, запосленом у ДД „Арома“ Футог неизграђено грађевинско земљиште и то: кп.бр. ../2 површине 40а 13м2 и кп.бр. ../39 површине 83 м2, које чине једну грађевинску парцелу укупне површине 496 м2, КО Футог, у ул. ..., ради

изградње породичне стамбене зграде. Решењем Секретеријата за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине Градске управе града Новог Сада од 01.11.1994. године издато је ББ одобрење за изградњу стамбене зграде спратности приземље и мансарда, уличне ограде, септичке јаме са упијајућим бунарком и прикључка на планирану водоводну и електро мрежу у Футогу у ул. ... бр. ..., кп.бр. ../2 у површини од 496 м².

Утврђено је да су ББ, као продавац и тужилац, као купац, закључили уговор о купопродаји од 03.04.1997. године, који је за предмет имао започету градњу породичне стамбене зграде на кп.бр. ../2 КО Футог, површине 4а 96м², у коме је констатовано да су уговорне стране сагласно утврдиле да је продавац започео изградњу на градском грађевинском земљишту у друштвеној својини, на основу ваљане урбанистичко техничке документације. Уговором је продавац на купца пренео трајно право коришћења грађевинског земљишта (став 4) и дао сагласност да се може укњижити у земљишне и друге јавне књиге као носилац права коришћења земљишта ради изградње, без посебног одобрења и сагласности продавца (члан 6). Решењем о озакоњењу Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада од 04.11.2020. године (исправљено решењем од 07.12.2020. године), озакоњен је породични стамбени објекат, спратности сутерен и приземље (Су+П), означен бројем 1, укупне нето површине 138,77 м², укупне бруто површине 173,00 м² и помоћни објекат спратности приземље, означен бројем 2, укупне нето површине 47,19 м², укупне бруто површине 53,44 м², све на кп.бр. ../2, чији је инвеститор тужилац, а који објекти су у потпуности завршени и подобни за употребу. У ЛН бр. .. уписана је кп.бр. ../2 у површини од 496 м², остало грађевинско земљиште у државној својини, земљиште под зградом и другим објектима у површини од 124 м², а као носилац права уписан је тужени, јавна својине на 1/1, као и породична стамбена зграда у ул. ... бр. ..., објекат изграђен без одобрења за изградњу, чији је држалац тужени, државна својина Републике Србије на 1/1 дела.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев налазећи да је правни претходник тужиоца ББ 1992. године ступио у посед предметне непокретности – парцеле укупне површине 496 м², ради изградње породичног стамбеног објекта, које непокретности је пренео на тужиоца по основу уговора о купопродаји од 03.04.1997. године. Како се тужилац налази у поседу стамбене зграде од 1997. године, када је била у изградњи и чију изградњу је сам завршио, да предметно земљиште користи од 1997. године и даље, без ометања туженог или других државних органа, закључио је да тужилац има право коришћења на грађевинском земљишту – кп.бр. ../2 КО Футог укупне површине 496 м², као и да је носилац права својине на породичном стамбеном и помоћном објекту, на наведеној парцели, све уписано у ЛН бр. .. КО Футог. Првостепени суд је оценио да није основан приговор недостатка пасивне легитимације, јер је на предметној парцели тужени уписан као држалац и носилац права својине (јавна својина), док је на породичној стамбеној згради држалац тужени, док се иста налази у државној својини Републике Србије.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев налазећи да се даном правноснажности решења о озакоњењу стичу услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, те да је тужилац је уписан као власник на том објекту, а с обзиром на

чињеницу да је тужилац уз тужбу приложио правноснажно решење о озакоњењу предметног породичног стамбеног објекта и помоћног објекта, оценивши да тужилац није имао правни интерес за подношење тужбе ради утврђења права својине на истом. Закључио је и да је неоснован и захтев за утврђење права коришћења грађевинског земљишта - кп.бр. ../2, будући да је након ступања на снагу Закона о јавној својини градско земљиште на коме је као титулар права био уписан град, по сили закона постало јавна својина града на чијој се територији налази, у конкретном случају Града Новог Сада (по ком основу је тужени уписан). Како се право коришћења на грађевинском земљишту у јавној својини може стећи само на начин и у поступку прописаном законом, у смислу одредбе чланова 70. став 3. тачка 2. и 105. ставови 1, 2, и 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/2009... 52/2021), стога је оценио да није основан тужбени захтев за утврђење права коришћења у корист тужиоца на грађевинском земљишту у јавној својини, на ком се налази озакоњени породични стамбени објекат.

Врховни суд налази да се основано ревизијом указује да је побијана другостепена одлука донета уз погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 28. Закона о основама својинскоправних односа – ЗОСПО („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Службени гласник РС“, бр. 115/05), прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем, протеком 10 година (став 2), а савестан држалац непокретности на који други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (став 4). Одредбом члана 30. истог закона прописано је да време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај (став 1), да се у време потребно за одржај урачунава и време за које су правни претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци (став 2). Чланом 72. истог закона је прописано да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (став 2), а да се савесност државине претпоставља (став 3).

Законом о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима („Службени лист СРЈ“ број 29/96), брисана је одредба члана 29. наведеног Закона, којом је било прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем. Имајући у виду наведено, тек од ступања на снагу наведених законских измена (04.07.1996. године), може се стећи право својине одржајем и на земљишту у друштвеној, односно касније државној својини и од тада теку рокови прописани чланом 28. наведеног Закона.

Сагласно наведеном, путем одржаја, право коришћења се може стећи на целој ствари или реалном делу ствари, ако су испуњени услови државине одређеног квалитета и трајања, сходно члану 28. Закона о основама својинскоправних односа. После доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта (члан 102. закона по коме се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде), институт одржаја (као установа приватног права) може се по аналогiji применити и на право коришћења. Имајући у виду цитиране законске одредбе, по

оцени Врховног суда, правилно је првостепени суд применио материјално право када је оценио да је тужилац био савесни држалац предметне непокретности у трајању дужем од 20 година, те је стекао право коришћења по основу вандредног одржаја (члан 28. став 4. ЗОСПО). У прилог одлуци о савесности (која се претпоставља) и о основаности тужбеног захтева за утврђење права коришћења на грађевинском земљишту - кп.бр. ../2, указује и чињеница да тужени, нити други државни органи нису предузимали радње у сврху депоседирања тужиоца ни пре ни након подношења тужбе у овој правној ствари. Како се ради о стицању права коришћења на непокретности која је била у друштвеној својини, испуњеност услова се цени према одредбама Закона о изменама и допунама Закона о основним својинско правним односима, који није правио разлику у погледу врсте земљишта. Како је од ступања на снагу наведеног закона 04.07.1996. године, до подношења тужбе у овој правној ствари 10.03.2021. године, протекао законом прописан рок за стицање права коришћења по основу вандредног одржаја на предметној непокретности - кп.бр. ../2, а испуњен је и услов савесности држаоца (чије постојање се претпоставља, а терет доказивања супротног, односно несавесности државине био је на туженима) правилно је првостепени суд усвојио тужбени захтев.

Такође, по оцени Врховног суда, правилан је закључак првостепеног суда, да је тужилац верујући да је стекао право коришћења на предметној катастарској парцели бр. ../2, на основу уговора о купопродаји који је за предмет имао и започету градњу породичне стамбене зграде на кп.бр. ../2 КО Футог, чију изградњу је сам завршио уз знање, сагласност и одобрење власника, односно титулара друштвене својине, као и да се грађењу и коришћењу нико није противио то је, супротно становишту другостепеног суда, тужилац носилац права својине на породичном стамбеном објекту и помоћном објекту у смислу одредбе члана 33. ЗОСПО, будући да након озакоњења објекта (решењем о озакоњењу од 04.11.2020. године), а у моменту подношења тужбе (10.03.2021. године) тужилац није био уписан у Катастар непокретности сходно одредби члана 36. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/2015... 62/2023). Сходно наведеном, правилно је становиште првостепеног суда да је испуњен услов за стицање права својине на предметном објекту стварањем нове ствари у смислу одредбе члана 22. Закона о основама својинскоправних односа. Стога је правилно првостепени суд применио материјално право када је закључио да је тужилац имао правни интерес за подношење тужбе.

Како је поводом ревизије тужиоца преиначена побијана другостепена пресуда и одбијена жалба туженог, то је другостепена пресуда преиначена и у погледу одлуке о трошковима, тако што је потврђена и одлука о трошковима првостепеног поступка, а одбијен захтев туженог да се обавезе тужилац да му накнади трошкове поступка.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Тужилац је успео у поступку по ревизији, па му, на основу чланова 153. став 1, 154. став 2. и 163. став 2. ЗПП, припадају и опредељени трошкови ревизијског поступка. Висина је одмерена на име тражених трошкова и то: за састав ревизије од 45.000,00 динара, према важећој Адвокатској тарифи, као и на

име судских такси за ревизију 132.600,00 динара и ревизијску одлуку 198.900,00 динара, одмерено према тарифном броју 1. и 2. таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“ број 128/24...106/15).

На основу изнетог, применом члана 165. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић