



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 2301/2019  
04.03.2021. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је пуномоћник Драган Микеш адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Мирослав Кајон адвокат из ..., ради утврђења права својине по основу одржаја, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4170/18 од 25.10.2018. године, у седници већа одржаној дана 04.03.2021. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 4170/18 од 25.10.2018. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4170/18 од 25.10.2018. године, ставом првим изреке, жалба туженог је усвојена и пресуда Основног суда у Новом Саду П 4551/16 од 06.02.2018. године преиначена тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено утврђење да су тужиоци по основу законитог и савесног одржаја стекли у својину 157/1021 идеални део парцеле ... у улици ... у ... уписане у лист непокретности ... КО ..., што у природи представља део наведене парцеле од 47-ог метра гледано од улице ... до краја парцеле према северној страни - до парцеле ... КО ..., целом ширином парцеле ... КО ..., као и земљиште под зградом - објектом од 20 м<sup>2</sup> на којој су изграђени помоћна зграда број ... и помоћна зграда број .., што би тужени био дужан да призна тужиоцима сувласнички удео на парцели ... КО ... уписаној у лист непокретности ... и трпи упис права својине тужилаца са уделом од по 1/3 дела, као и да трпи да се тужиоци упишу као држаоци помоћних зграда број .. и ... изграђених на истој парцели у улици ... у ... са по 1/3 дела, као и да тужиоцима на име парничних трошкова исплати износ од 29.850,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да на име трошкова жалбеног поступка исплате туженом износ од 14.300,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана под претњом извршења.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију са предлогом да се иста одбаци као недозвољена или одбије као неосновна.

Ревизија тужилаца је дозвољена, јер је чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП прописано да је ревизија увек дозвољена ако је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одлучио о захтевима странака.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужилаца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су наследници ДД. Правни претходник тужилаца је, уговором о купопродаји Ов. .../... од 16.07.1966. године, од продаваца ЋЂ и ЕЕ купио право коришћења парцеле .../... уписане у зкул ... КО ..., и то идеални удео од 273/899 делова означене парцеле, односно површину од 273 м<sup>2</sup> - део димензија 21м x 13м спрам суседног земљишта које му припада. По том уговору правни претходник тужилаца ступио је у државину земљишта које сада чини део парцеле ... КО ... ширине 13м, у продужетку парцеле ... до парцеле ... у наведеној катастарској општини, ограђен зидом висине 2м. Тужени је уговором о купопродаји Ов. .../... од 11.04.2001. године од продаваца ЖЖ и ЗЗ купио непокретност тада уписану у зкул ... КО ... - парцелу ..., кућа и двориште у улици ... број ... и право коришћења земљишта за редовну употребу зграде - парцеле .../..., .../... и .../... у истој катастарској општини. Продавци су ове непокретности стекли уговором о поклону од 28.01.1993. године закљученим са поклонодавцем ЋЂ. У поступку одржавања премера све парцеле које су биле предмет купопродајног уговора од 11.04.2001. године спојене су у парцелу ... КО ... Између сада покојног ДД и туженог закључен је 02.11.2001. године споразум у којем су његови потписници констатовали да правни претходник тужилаца од 1966. године несметано користи земљиште које је било предмет уговора о купопродаји од 16.07.1966. године, сада део парцеле ... КО ... ограђен оградом, на којем је својим средствима изградио два објекта од чврстог материјала - један димензија 3м x 13м на самој граници према парцели ... и други димензија 3м x 3м уз парцелу... и подигнуту ограду према делу спорне парцеле који користи тужени. Овим споразумом тужени је признао сада покојном ДД право својине на означеним објектима и право коришћења парцеле .../... ( сада део парцеле ...) у површини од 157 м<sup>2</sup> - целом површином парцеле, од границе са парцелом ... према ... улици у дужини од 13м, и сагласио се да правни претходник тужилаца може предузети све радње ради цепања дела парцеле .../... у наведеној површини и његовог припајања парцели ... КО ... .

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је државина тужилаца законита јер је њихов правни претходник земљиште које сада представља део спорне парцеле стекао на основу купопродајног уговора, и савесна, па је зато применом члана 20. став 1, члана 21, члана 28. став 2. и 4, члана 30. став 1. и 2. и члана 72. став 1. и 2. Закона о основама својинскоправних односа усвојио тужбени захтев.

Овакво правно становиште нижестепеног суда није прихватио другостепени суд.

По налажењу тог суда, парцела .../... КО ... је у време закључења купопродајног уговора Ов. .../... била у друштвеној својини, на основу члана 34. став 1. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ“,

број 52/58). Режим располагања национализованим градским грађевинским земљиштем на којем су ранији власници уписани као корисници био је императивно регулисан члановима 37. и 38. Закона о промету земљишта и зграда („Службени лист СФРЈ“, број 43/65 - пречишћени текст). Тим одредбама јасно је предвиђено да право располагања неизграђеним грађевинским земљиштем има искључивио скупштина општине и да су физичка лица, која су уписана као корисници земљишта, овлашћена да располажу правом коришћења на земљишту једино у случају када се истовремено преноси и својина на згради која је саграђена на том земљишту. Следствено томе, по становишту другостепеног суда правни промет дела од 273/899 неизграђене парцеле .../... КО ... - градског грађевинског земљишта, био је императивно забрањен и зато државина правног претходника тужилаца на земљишту, сада делу сп орне парцеле, није законита у смислу члана 72. став 1. Закона о основама својинскоправних односа.

По становишту другостепеног суда, државина тужилаца и њиховог правног претходника могла би се сматрати савесном у смислу члана 72. став 2. и 3. Закона о основама својинскоправних односа, почев од 04.07.1996. године када су ступиле на снагу измене и допуне Закона о основним својинскоправним односима којима је брисан члан 29. тог закона, која би по одредби члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа могла довести до стицања права својине одржајем истеком рока од 20 година. Међутим, у конкретном случају, услови за стицање права својине (ванредним) одржајем нису испуњени, јер је тужени оспорио тужбени захтев у одговору на тужбу који је поднео 15.06.2016. године, пре истека тог рока.

По налажењу Врховног касационог суда, овакво правно становиште другостепеног суда не може се прихватити јер тај суд није узео у обзир одредбу члана 39. став 1. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта.

Према тој одредби, ранији сопственик национализованог грађевинског неизграђеног земљишта има право да то земљиште, заједно са трајним засадима на њему, бесплатно користи све док је у његовом поседу или да га за то време другоме да на коришћење уз накнаду или без накнаде, сагласно важећим прописима о закупу пољопривредног земљишта.

Обавезним тумачењем одредбе члана 39. став 1. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, објављеним у „Службеном листу ФНРЈ“, број 24 од 17.06.1959. године, предвиђено је да наведену одредбу треба тако схватити да ранији сопственик национализованог грађевинског неизграђеног земљишта може то земљиште дати другоме на привремено коришћење уз накнаду или без накнаде, сагласно важећим прописима о закупу пољопривредног земљишта, задржавајући на њему право коришћења које има, као и да може то право коришћења трајно пренети на другога, уз накнаду или без накнаде. У том последњем случају, права и обавезе које је по основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта имао ранији сопственик у погледу национализованог грађевинског неизграђеног земљишта прелазе на лице на које је пренео своје право коришћења на том земљишту, ако је овај пренос забележен у земљишним књигама.

Имајући изложено у виду, по схватању Врховног касационог суда, није прихватљив правни закључак другостепеног суда да је промет права коришћења национализованог неизграђеног грађевинског земљишта био забрањен и да је уговор о купопродаји Ов. .../... од 16.07.1966. године ништав правни посао, због чега државина

тужилаца и њиховог правног претходника нема квалитет законите државине, у смислу члана 72. став 1. Закона о основама својинско правних односа. Неприхватљивост оваквог правног становишта другостепеног суда произилази из његовог пропуста да квалитет државине тужилаца и њиховог правног претходника оцени у светлу наведене одредбе Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта са њеним обавезним тумачењем. Следствено томе, за сада се не могу прихватити ни разлози другостепеног суда о неиспуњености услова за стицање права својине одржајем, који се тичу времена у којем су тужиоци и њихов правни претходник били у државини дела спорне парцеле.

Из наведених разлога, другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

У поновном поступку другостепени суд ће узети у обзир одредбу члана 39. став 1. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта и њено обавезно тумачење, и на основу тога оценити квалитет државине тужилаца и њиховог правног претходника (законита и савесна или само савесна), а затим поново одлучити о жалби туженог, водећи рачуна и о свим другим њеним наводима које, због изнетог правног става, у образложењу побијане пресуде нису посебно цењени.

Укинута је и одлука о трошковима другостепеног поступка јер зависи од одлуке о жалби.

Сходно изложеном, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић