



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2435/2022
04.07.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Весне Станковић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ, КК, ЛЛ, ЉЉ, ММ, НН, ЊЊ, ОО, ПП, чији је заједнички пуномоћник Марко Крстин, адвокат из ..., против тужених РР из ..., СС из ..., ТТ и ЋЋ, оба из ..., чији је заједнички пуномоћник Мирко Рапајић, адвокат из ..., ради утврђења права власништва, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1790/21 од 30.11.2021. године, у седници већа одржаној дана 04.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1790/21 од 30.11.2021. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужилаца за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1790/21 од 30.11.2021. године, одбијена је, као неоснована, жалба тужених и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 353/2016 од 21.04.2021. године, којом је утврђено да су тужиоци по основу улагања својим средствима стекли право својине на некретнинама – породичним стамбеним зградама и помоћним зградама, тачно опредељеним и описним у изреци првостепене пресуде појединачно за сваког од тужилаца, као и право својине на земљишту на коме је сваки појединачни објекат изграђен и на земљишту потребном за редовну употребу тог земљишта, на парцелама у површинама ближе наведеним у изреци побијане пресуде, што су тужени дужни да признају и трпе; а тужени су обавезани да тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка у износу од 3.810.000,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено, преко пуномоћника, изјавили ревизију због битне повреде одреда парничног поступка и погрешне примене материјланог права.

Тужиоци су дали одговор на ревизију. Ревизијске трошкове су тражили.

Испитујући побијану пресуду на основу одредбе члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20) Врховни суд је утврдио да ревизија тужених није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог Закона, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП на коју се ревизијом неосновано указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци или њихови правни претходници, као купци, у периоду од 1996. до 2007. године закључили су купопродајне уговоре са УУ и ФФ, продавцима, о куповини делова кп. бр. ... по култури њива ... у ..., површина утврђених сваким појединачним уговором, а то земљиште је било уписано као друштвена својина са правом коришћења. ФФ и УУ су претходно уговорима од 20.03.1996. године и 03.06.1996. године купили ту кат. парцелу укупне површине 2ха 29а 49м² од ХХ, а потписи уговарача на оба уговора су оверени у суду. Након тога су огласили ту парцелу на продају и у наредним годинама су тужиоцима, односно њиховим сингуларним и универзалним правним претходницима продавали – уступали уз накнаду право коришћења на земљишту кп. бр. ... у друштвеној својини. Уочи описаног прометовања сачинили су интерну скицу деобе, спрам које су се потенцијални купци информисали који ће тачно део кп. бр. ... купити. У уговорима су навођени бројеви са скице интерне деобе и просторни положај у односу на остатак парцеле и суседне оријентире. УУ и ФФ су се приликом закључења тих уговора легитимисали уговорима претходно закљученим са ХХ. Првостепени суд детаљано утврђује садржину сваког појединог уговора на основу ког су тужиоци ушли у посед дела кп. бр. ... који су купили, опредељеног у интерној скици деобе. Сви тужиоци, сваки на свом опредељеном делу кп. бр. ... својим средствима и својим радом изградили су породичне или породичне и стамбене објекте у које су се уселили. Површину објеката, односно земљишта испод њих првостепени суд је утврдио на основу извода из листа непокретности, а укупну површину будућих парцела (након парцелације која још није извршена) утврдио је на основу Скице интерне деобе кп. бр. ... сачињене од стране Геодетског бироа НС „Геодет“ из Новог Сада дана 26.08.2016. године. Пресудом Општинског суда у Новом Саду П 2487/2000 од 06.12.2000. године по тужби ХХ, која је током поступка преминула, па су у парницу ступили њени наследници, овде тужени, утврђено је да су уговори од 20.03.1996. године и 03.06.1996. године, којима је ХХ продала кп. бр. ..., УУ и ФФ, ништави и не производе правно дејство. Као разлог за ништавост у образложењу је наведена тада важећа забрана располагања правом коришћења на земљишту у друштвеној својини, које је у спорном периоду било ван промета. Та пресуда је постала правноснажна 18.04.2001. године. ХХ је током те парнице

преминула дана 29.10.1997. године, па су тужени преузели парницу као њени наследници. Након правноснажности те пресуде настављен је оставински поступак иза пок. ХХ и решењем о наслеђивању О 1474/2004 од 12.07.2004. године утврђено је да њену заоставштину, између осталог, чини и непокретност уписана у ЗКЊ.УЛ. ... К.О. ... кп. бр. ... њива ... у ... површине 2ха 29а 49м², друштвена својина са правом коришћења ХХ у целости. За наследнике су оглашени овде тужени. Тужене првог и другог реда су за градњу сазнале одмах по смрти ХХ, али нису знале ко гради. Решењем РГЗ СКН Нови Сад 3 од 04.01.2018. године у ЛН бр. ... К.О. ... дозвољен је упис права својине (конверзија) у корист овде тужених на по ¼ дела на целој кп. бр. ..., уз навођење тачне површине земљишта под зградама – објектима, све дотадашњих носилаца права коришћења државне својине, овде тужених. У том ЛН је још 18.12.1996. године била уписана забележба спора по тужби ХХ против УУ и ФФ.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови утврдили да су тужиоци по основу улагања својим средствима, грађењем стекли право својине како на објектима тако и на земљишту испод тих објеката и на земљишту које служи за редовну употребу објеката на кп. бр. ... К.О. ... ЛН бр. ... К.О. ... одлучући као у побијаним пресудама правилном применом материјалног права, а за своју одлуку дали су разлоге које прихвата и овај суд.

Законом о основама својинскоправних односа происано је да се право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1); да лице које од свог материјала, својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар (члан 22. став 1). Грађење на туђем земљишту регулисано је одредбама члана 22.-26. Законом о основама својинскоправних односа зависно од савесности, несавесности, вредности, противљења градњи и слично.

Одредбом члана 102. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09) прописано је да право коришћења на грађевинском земљишту претвара се у право својине, без накнаде; чланом 105. истог закона прописано је да власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на коме је тај објекат изграђен, у циљу успостављања јединства непокретности из члана 106. овог закона (став 1), да се упис права својине на грађевинском земљишту из става 1. и 2. овог члана врши на основу решења из члана 70. овог закона. Орган надлежан за имовинско – правне послове по правноснажности, доставља то решење по службеној дужности органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 3), а захтев за упис права својине против става 1. овог члана подноси се органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 4). Одредбом члана 106. став 1. истог закона прописано је да по окончаном поступку претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, у складу са овим законом катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектом саграђеним на њом постаје јединствени предмет права својине (јединство непокретности) тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту, односно посебном делу објекта, од тренутка уписа права својине преносе и на катастарску парцелу, односно

део катастарске парцеле власника тог посебног дела, осим ако је на земљишту установљен дугорочни закуп у складу са овим законом.

У конкретном случају, тужбени захтев тужилаца усмерен је на стицање права својине на ванкњижним грађевинским објектима, на земљишту испод њих и на земљишту које служи за редовну употребу истих. Из утврђеног чињеничног стања произилази да су закључно са 2007.-2008. годином тужиоци изградили објекте на кп. бр. ..., земљиште у друштвеној својини без грађевински дозволе, претходно закључивши уговоре о купопродаји са УУ и ФФ, који су то право раније стекли по основу уговора закључних са ХХ, као носиоцем права коришћења на овом земљишту и правним претходником тужених. Тужиоци су надлежном органу поднели захтеве за легализацију саграђених објеката. Такође је утврђено да приликом куповине плацева на интерно подељеној парцели тужиоци нису вршили увид у јавну евиденцију непокретности, где је још 18.12.1996. године извршена забележба постојања спора по тужби ХХ за поништај уговора о купопродаји закључених са УУ и ФФ, а који спор је окончан пресудом Општинског суда у Новом Саду П 2487/2000 од 16.12.2000. године и утврђењем да су наведени уговори ништави и да не производе правно дејство. Све до 2014. године и подношења тужбе против овде тужилаца ради уклањања подигнутих објеката, односно исплате тржишне противвредности земљишта тужени нису манифестовали своју вољу на правно – релевантан начин у правцу супротстављања започетој и извршеној градњи, као и да су на дан пресуђења тужени означени као сувласници земљишта на кп. бр. ... у јавној евиденцији, где су у ЛН бр. ... К.О. ... уписани сви подигнути објекти као објекти изграђени без одобрења за изградњу, чији власник, односно држалац није утврђен.

Осим наведеног, предметни стамбени објекти са помоћним зградама представљају домове овде тужилаца, код неспорне чињенице да су исти изграђени сопственим средствима тужилаца, односно њихових правних претходника.

Код тако утврђеног чињеничног стања Врховни суд прихвата правни став нижестепених судова да тужиоцима припада право својине на породичним стамбеним зградама са помоћним објектима, који су изграђени без грађевинске дозволе у смислу одредбе члана 22. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, јер тужени нису ни спорили да су тужиоци и њихови правни претходници, од сопственог материјала и рада изградили предметне грађевинске објекте, и члана 25. истог закона, у односу на који овај суд прихвата дате разлоге нижестепених судова и упућује на исте.

Ревизијски наводи тужених суштински се свode на то да је кп. бр. ... на којој су изграђени грађевински објекти била предмет незаконитог промета на основу кога су тужиоци или њихови правни претходници стекли делове те катастарске парцеле, јер је иста представљала земљиште у друштвеној својини, чији је промет забрањен и на ком земљишту није била дозвољена градња.

Није спорно да је током изградње објеката, као и на дан довршетка радова спорна катастарска парцела још увек била у друштвеној својини, у ком случају не важе правила о грађењу на туђем земљишту из члана 24.-26. Закона о основама својинскоправних односа.

Међутим, ступањем на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 и др) по сили закона дошло је до конверзије права коришћења на грађевинском земљишту у право својине, што је касније и декларисано решењем РГЗ СКН Нови Сад 3 бр. 952-02-4-159/2015 од 04.01.2018. године. Дакле, тужени су власници земљишта на коме се наведени објекти налазе и само су они легитимисани трпети утврђење у корист трећих лица оних права чији су уписани титулари. Без обзира на то што се право својине грађењем стиче тренутком изградње ствари и што судска пресуда којом се то право утврђује има само публицитно (а не преображајно) дејство ни један други субјект осим тужених није легитимисан трпети утврђење из изреке пресуде.

У ревизијском поступку тужиоци су Врховном суду доставили решење РГЗ СКН Нови Сад 3 бр. 952-02-5-234-5350/2022 од 04.03.2022. године, којим су на основу овде побијане пресуде уписана права у јавној евиденцији тако што је сваки од тужилаца уписан као сувласник на идеалном делу земљишта испод саграђених објеката и да су тужиоци држаоци својих објеката (до доношења решења о легализацији – позакоњењу).

Због наведеног су испуњени услови за примену одредаба о грађењу на туђем земљишту прописаним Законом о основама својинскоправних односа и члана 106. став 1. Закона о планирању и изградњи у конкретном случају.

Са изнетих разлога, неосновани су ревизијски разлози о погрешној примени материјалног права од стране нижестепених судова.

Неосновани су и ревизијски наводи да је тужиоцима признато право власништва на деловима кп. бр. ... у већим површинама од наводно купљених делова. Исти су већ били истицани у жалбеном поступку и од стране другостепеног суда оцењени као неосновани. Наиме, првостепени суд је сваком тужиоцу понаособ утврдио својину на саграђеном објекту, својину на земљишту испод објекта у површини саграђеног објекта и на земљишту које служи за редовну употребу објекта, без утврђивања површине за сваког тужиоца понаособ, јер утврђење површине за редовну употребу објеката није у надлежности суда већ надлежног органа управе, а све према скици интерне деобе кп. бр. ... од стране Геодетског бироа НС „Геодет“ Нови Сад од 26.08.2016. године.

Како се ни осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде одлучено је као у ставу првом изреке, применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка донета применом члана 153. и 154. ЗПП.

Захтев тужилаца за накнаду трошкова поступка по ревизији, одбијен је као неоснован применом члана 154. ЗПП, јер се не ради о потребним трошковима парнице, па је одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија,
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић