



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3189/2020
27.01.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

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 Милан Марковић, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Бранислав Шокац, адвокат из ..., ради предаје непокретности и утврђења, одлучујући о ревизији тужилаца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/19 од 23.01.2020. године, у седници већа одржаној дана 27.01.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/19 од 23.01.2020. године, става другог и четвртог изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/19 од 23.01.2020. године у првом и трећем ставу изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Сомбору П 1494/17 од 30.05.2019. године у другом, трећем и шестом ставу изреке, а захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка одбија.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сомбору П 1494/17 од 30.05.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је коначно прецизирани примарни тужбени захтев којим су тужиоци тражили да им тужени преда у државину део парцеле .. К.О. ..., површине 512м², означен на скици фактичког стања геодетског вештачења од 29.08.2018. године одређеним тачкама, ослобођеног од лица и ствари, а која непокретност је уписана у Лист непокретности .. К.О. Ставом другим и трећим изреке, усвојен је коначно прецизирани евентуални тужбени захтев и обавезан тужени да исплати тужиоцима износ од 2.560 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате, на име прометне вредности дела парцеле .. К.О. ..., површине 512м², у року од 15 дана под претњом принудног извршења. Ставом четвртим и петим изреке, усвојен је противтужбени захтев и утврђено да је тужени

вангрунтовни власник надграђевине – стамбеног објекта површине 119м², спратност П + 0, изграђеног без грађевинске дозволе и саграђеног на делу парцеле .., уписане у Лист непокретности .. К.О. ... и носилац права својине на делу те парцеле потребном на редовну употребу зграде у површини од 512 м², што су тужиоци дужни да признају и дозволе да тужени ово право својине упише у регистар непокретности када се за то стекну законом прописани услови. Ставом шестим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3786/19 од 23.01.2020. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба туженог и пресуда Основног суда у Сомбору П 1494/17 од 30.05.2019. године укинута у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву (став други и трећи) и тужба тужилаца у наведеном делу којим је тражено да се обавезе тужени на исплату износа од 2.560 евра по средњем курсу на дан исплате на име прометне вредности дела парцеле .. уведене у Лист непокретности .. К.О. ... у површини од 512м², одбачена, а преиначена у делу одлуке о трошковима поступка (став шести), тако што су обавезани тужиоци да надокнаде туженом трошкове парничног поступка у износу од 176.446,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, одбијена је жалба тужилаца и првостепена пресуда потврђена у преосталом побијаном, неукинутом и непреиначеном делу (став први, четврти и пети). Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци да на име трошкова жалбеног поступка исплате туженом износ од 43.714,00 динара у року од 15 дана од дана достављања. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Одредбом члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП-а прописано је да је ревизија недозвољена ако је изјављена против пресуде против које по закону не може да се поднесе (члан 403. став 1. и 3.), осим из члана 404. тог закона. Према члану 403. став 3. наведеног закона, ревизија није дозвољена у имовинскоправним споровима ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе.

У тужби поднетој 22.09.2017. године, са захтевом да се тужени обавезе на предају земљишта ослобођеног од лица и ствари, вредност предмета спора одређена је износом од 146.400,00 динара. Поднеском од 17.09.2018. године тужиоци су преиначили тужбу тако што су, у складу са чланом 197. став 2. ЗПП, тужбеном захтеву постављеним у тужби додали и евентуални тужбени захтев за исплату износа од 2.560 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате. Тужени је 22.11.2018. године поднео противтужбу, у којој је вредност предмета спора одређена износом од 1.000.000,00 динара.

Имајући изложено у виду, вредност предмета спора у делу којим је другостепени суд одбио жалбу тужилаца и потврдио првостепену пресуду од 164.400,00 динара (по тужби) и 1.000.000,00 динара (по противтужби) очигледно не прелази динарску

противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе.

Због тога је ревизија тужилаца у том делу недозвољена, па је зато на основу члана 413. ЗПП одлучено као у првом ставу изреке.

Одлучујући о ревизији тужилаца, изјављеној против другостепене пресуде у делу којим је одлучено о жалби туженог – укинута првостепена пресуда у погледу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву и тужба у том делу одбачена, а одлука о трошковима поступка преиначена, Врховни касациони суд је применом члана 403. став 2. тачка 3. и члана 408. ЗПП нашао да је ревизија тужилаца основана.

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. Наводи ревизије о учињеној битној повреди одредаба парничног поступка из тачке 9. става 2. тог члана нису од значаја јер се односе на одлуку о противтужбеном захтеву, у односу на који је ревизија тужилаца одбачена као недозвољена.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени и сада покојни ДД закључили су 12.12.1989. године предуговор о продаји дела парцела .. и .. уписаних у ЗКУЛ .. К.О. ..., у одређеним мерама и границама. У предуговору закљученом у писаној форми који није оверен од стране суда, уговорена је цена од 15.500.000,00 тадашњих динара коју је тужени – купац исплатио приликом потписивања предуговора, а продавац се обавезао да у року од годину дана сачини деобни нацрт и сачини главни уговор, као и да обезбеди да тај уговор закључи и други сувласник означених парцела. Другим деловима наведених парцела сада покојни ДД је располагао на исти начин, предуговорима закљученим са купцима ББ и ЂЂ. Главни уговор никада није закључен, а тужени је ушао у посед земљишта и започео градњу стамбеног објекта у који се уселио током 1990. године. Правноснажном пресудом Општинског суда у Апатину П 285/08 од 01.04.2009. године одбијен је тужбени захтев више тужилаца, између осталог и туженог у овом спору, којим су тражили утврђење права својине на парцелама .. и .. К.О. ..., а усвојен је противтужбени захтев тужених у том спору и утврђена ништавост закључених предуговора, између осталог и предуговора од 12.12.1989. године који је закључен са туженим. У парници П 14/09 која је покренута тужбом ВВ (сина покојног ДД) против тужених ББ и АА (синова покојног ДД) и ЕЕ (купца 3/6 делова парцела .., .., .. и .. К.О. ... из уговора о купопродаји од 20.11.2007. године закљученог са продавцем ЖЖ) закључено је судско поравнање којим је утврђено да је ВВ власник новоформиране парцеле .., са ББ и АА сувласник са по 1/3 дела парцела .., .. и .., а ЕЕ власник парцела .. и .. К.О. Спорна парцела .. уписана је у Лист непокретности .. К.О. ..., као њива у површини од 15 ари и 94 м² – градско грађевинско земљиште, без уписаних објеката. Тужени фактички користи део наведене парцеле чија је површина 512м² (приказан на скици уз налаз вештака од 29.08.2018. године) и на том делу се налази приземни стамбени објекат површине 119м². Тржишна вредност означене парцеле износи 5 евра по 1м², што за део који држи тужени износи 2.560 евра.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужени градњом на туђем земљишту, у складу са чланом 25. Закона о основама

својинскоправних односа, стекао право својине на делу предметне парцеле, због чега је одбио први тужбени захтев којим су тужиоци тражили предају тог дела земљишта слободног од свих лица и ствари. По становишту тог суда, тужени је несавесни градитељ, а тужиоци су савесни власници земљишта којима припада право избора између захтева за рушење грађевинског земљишта и враћања истог у пређашње стање и захтева за исплату прометне цене земљишта, али су они право избора изгубили протеком рока од три године од завршетка објекта, због чега је основан само њихов други – евентуални тужбени захтев којим су тражили исплату тржишне вредности земљишта.

По становишту другостепеног суда, у овом спору има се применити одредба члана 24. Закона о основама својинскоправних односа, јер је тужени савестан градитељ, пошто је са правним претходником тужилаца закључио предуговор о купопродаји, исплатио цену, био уведен у посед земљишта и на истом уз сагласност продавца започео градњу којој се ни други сувласник земљишта није противио. Због тога је, у складу са ставом 1. наведеног члана, по основу градње стекао право својине на земљишту на којем је објекат изграђен и земљишту потребном за његову редовну употребу, док су тужиоци услед протеча рокова прописаних ставом 2. исте одредбе преклудирани у захтеву за накнаду вредности земљишта. Из тих разлога, другостепени суд је укинуо првостепену пресуду у делу којим је одлучено о евентуалном тужбеном захтеву и тужбу одбацио.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужилаца указује на погрешну примену материјалног права.

Тужени грађевински објекат није изградио на свом земљишту. Предуговор о купопродаји који је закључио са правним претходником тужилаца није основ за стицање права својине, а то право тужени није стекао ни одржајем – правноснажном пресудом П 285/08 од 01.04.2009. године одбијен је његов тужбени захтев за утврђење права својине због тога што није био савестан држалац јер је знао да продавац није био једини власник земљишта. Зато се не може прихватити правни став другостепеног суда о туженом као савесном градитељу. Правни претходник тужилаца и други сувласник земљишта (ЖЖ) знали су за градњу и градњи се нису успротивили, што значи да су они били несавесни власници земљишта. Одредбама Закона о основама својинскоправних односа уређен је однос савесног градитеља и несавесног власника земљишта (члан 24.), несавесног градитеља и савесног власника земљишта (члан 25.) и савесног градитеља и савесног власника земљишта (члан 26.). У овом случају тужиоци су несавесни власници земљишта, али је и тужени био несавестан градитељ – знао је да гради на земљишту на којем постоји сусвојина и да предуговор о купопродаји није закључио са свим сувласницима земљишта. Однос несавесног градитеља и несавесног власника земљишта није регулисан законом, што значи да постоји правна празнина која се попуњава применом законске аналогије. Односу несавесног градитеља и несавесног власника земљишта, по схватању Врховног касационог суда слична је ситуација из члана 25. Закона о основама својинскоправних односа која се односи на несавесног градитеља и савесног власника земљишта, због чега се власнику земљишта (иако је и он несавестан) мора признати право избора које се може остварити у року од три године од дана завршетка градње грађевинског објекта. По протеклу тог рока, несавесни власник земљишта има само право на исплату прометне

вредности, због чега је првостепени суд правилно усвојио тужбени захтев када је обавезао туженог на исплату прометне вредности земљишта.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у другом ставу изреке.

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

**За тачност отправа
Управитељ писарнице
Марина Антонић**