

ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ПО ОСНОВУ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

За утврђење права својине на грађевинском земљишту на коме су изграђени објекти претходно је потребно да се утврди право својине на тим објектима након чега надлежан орган управе одређује земљиште потребно за редовну употребу купљеног објекта на коме власник објекта стекао право својине.

Из образложења:

„Према утврђеном чињеничном стању, тужиоцу је у извршном поступку, на основу продаје непосредном погодбом од 15.12.1998. године, решењем суда од 29.03.1999. године досуђена некретнина уписана у ЗКУЛ бр. са правом власништва и коришћења земљишта у целости. Објекат који је тужилац стекао у извршном поступку означен бројем 1, магацин на железничкој станици је увећан тако да његова површина након проширења сада износи 1480 м². Поред објекта, магацина, означеног бројем 1, налазе се објекти број 2, 3, 4, 5, 6 и 7, који представљају доградњу објекта број 1 и нису евидентирани у катастарским плановима катастарских општина Б.П. и Г. тако да укупна површина магацина са свим доградњама износи 1.538 м². Објекат број 1, магацин који је тужилац купио у судском извршном поступку, као ни изграђени објекти 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10, за које није утврђено ко је власник и који нису евидентирани у катастарским плановима за катастарске општине Б.П. и Г. налазе се на земљишту, катастарским парцелама и простору који нису уређени према правилима прописаним важећим планским документима, Генералним планом Општине Б.П., односно Планом генералне регулације са детаљном регулацијом на јавном грађевинском земљишту блокова 33., 34. и 35. у Б. П. – радна зона.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је усвојио тужбени захтев применом члана 3. став 3. Закона о промету непокретности и чланова 20. и 21. Закона о основама својинскоправних односа, те члана 70. Закона о планирању и изградњи.

Другостепени суд је изразио супротно правно становиште сматрајући да није основан захтев тужиоца за утврђење права својине на земљишту на коме се налазе означени објекти за које тужилац није тражио утврђење права својине. Посебно што поступак парцелације и одређивања земљишта за редовну употребу купљеног објекта надлежан орган управе није окончао у складу са одредбама чланова 65. – 70. Закона о планирању и изградњи па је тужбени захтев преурањен, док се без претходног утврђења права својине на објектима који нису евидентирани у катастру непокретности не може признати право својине на земљишту потребном за коришћење истих.

Утврђење тужиочевог права својине на објектима изграђеним на спорном земљишту услов је за признање тужиочевог права својине на земљишту испод њих и земљишту потребном за њихову редовну употребу из разлога што су члановима 102. до 106. Закона о планирању и изградњи прописани услови стицања права својине на грађевинском земљишту тако да ово право припада власнику објекта који се налази на том земљишту. Стога је за утврђење права својине на грађевинском земљишту на коме су изграђени објекти претходно потребно да се утврди тужиочево право својине на тим објектима, па код изостанка захтева за такво утврђење правилно је другостепени суд захтев тужиоца за утврђење права својине на земљишту одбио као неоснован. Стога се неосновано ревизијом указује на погрешну примену материјалног права.

Неосновани су наводи ревизије тужиоца да је другостепени суд погрешно применио материјално право, члан 66. Закона о планирању и изградњи указивањем да се без утврђења тужиоачевог права на земљишту не може извршити препарцелација, односно парцелација. Чланом 66. Закона о планирању и изградњи прописано је да орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију (став 1.), да се уз захтев за спровођење препарцелације, односно парцелације подноси доказ о решеним имовинско – правним односима за све катастарске парцеле и пројекат препарцелације, односно парцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији саставни део је пројекат геодетског обележавања (став 2.) и да по захтеву за спровођење препарцелације, односно парцелације орган надлежан за послове државног премера и катастра, доноси решење о формирању катастарске/их парцеле/а (став 4.). Из ове законске одредбе произилази да је услов да би се спровео поступак препарцелације, односно парцелације да су утврђени сви носиоци права на земљишту које је предмет препарцелације, односно парцелације. Пошто тужилац свој захтев за утврђење права својине на земљишту које је предмет препарцелације, односно парцелације заснива на праву својине на објектима постојећим на овом земљишту то ће тек када стекне право својине на овим објектима тужилац бити легитимисан да оствари право и на земљишту на ком се објекти налазе, а самим тим и да поднесе захтев за његову препарцелацију, односно парцелацију у смислу цитиране законске одредбе.“

(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 1152/2021 од 22.3.2023. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 5.11.2024. године)