



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11231/2024
11.07.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Младеновић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији су пуномоћници Драган Величковић и Весна Величковић, адвокати из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3362/23 од 23.11.2023. године, у седници одржаној 11.07.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија тужене, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3362/23 од 23.11.2023. године тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Великој Плани, Судске јединице у Смедеревској Паланци П 549/2021 од 24.01.2023. године, а одбија се захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженој накнади трошкове поступка по ревизији у износу од 27.500,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема отправке ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Великој Плани, Судске јединице у Смедеревској Паланци П 549/2021 од 24.01.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је по основу сопствене градње носилац права својине на приземној пословној згради површине 58,05м² изграђеној на катастарским парцелама број .. и .. уписаним у листу непокретности .. КО Смедеревска Паланка 1, по решењу Одељења за имовинско-правне, стамбено-комуналне и грађевинске послове Општине Смедеревска Паланка под бројем 351-54/96-ХП од 13.05.1996. године, као и да је носилац права коришћења на наведеним катастарским парцелама на земљишту под зградом и земљишту неопходном за редовно коришћење објекта, што је тужена као уписани сукорисник са ½ удела дужна да призна и трпи да тужилац ово своје право упише код РГЗ - Службе за катастар непокретности Смедеревска Паланка, те да изврши легализацију и упис објекта у евиденцијама непокретности. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади парничне трошкове у износу од 63.400,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3362/23 од 23.11.2023. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је утврђено да је тужилац по основу сопствене градње носилац права својине на приземној пословној згради површине 58,05м² изграђеној на катастарским парцелама број .. и .. уписаним у листу непокретности .. КО Смедеревска Паланка 1, по решењу Одељења за имовинско-правне, стамбено-комуналне и грађевинске послове Општине Смедеревска Паланка под бројем 351-54/96-VIII од 13.05.1996. године, као и да је носилац права коришћења на земљишту под зградом и земљишту неопходном за редовно коришћење објеката на наведеним катастарским парцелама, што је тужена дужна да призна и трпи да тужилац ово своје право упише код РГЗ - Службе за катастар непокретности Смедеревска Паланка када се за то стекну законски услови за легализацију и упис објекта у евиденцијама непокретности. Ставом другим изреке, преиначена је одлука о трошковима поступка садржана у ставу другом изреке првостепене пресуде тако што је обавезана тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 36.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, прекорачења тужбеног захтева и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану другостепену пресуду применом члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23) и нашао да је ревизија дозвољена и основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. У ревизији се истичу повреде поступка (грешка у изреци другостепене пресуде, ненавођење ЈМБГ странака...) које не могу бити ревизијски разлог према члану 407. ЗПП, док истакнуто прекорачење тужбеног захтева од стране другостепеног суда не постоји по оцени Врховног суда.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и сада покојни ВВ су били рођена браћа, а тужена је жена покојног ВВ са којим је закључила брак 25.05.1996. године. На катастарским парцелама број .. и .. КО Смедеревска Паланка 1 као власник уписана је Република Србија, а како корисник је био уписан покојни ВВ. Након његове смрти, решењем о наслеђивању Основног суда у Великој Плани О 481/19 од 30.07.2020. године за његове наследнике оглашене су овде парничне странке са по ½ дела и на основу овог решења су уписани као сукорисници на предметним катастарским парцелама. Решењем Одељења за имовинско-правне, стамбено-комуналне и грађевинске послове Општине Смедеревска Паланка од 13.05.1996. године, покојном ВВ је одобрена изградња приземне пословне зграде за производњу безалкохолних пића на наведеним катастарским парцелама, а решењем од 19.04.1996. године му је одобрена локација за изградњу. Првобитна намера тужиоца, његовог брата и оца ГГ је била да се на предметним парцелама изгради кућа за покојног ВВ, али иста никада није изграђена. Тужилац је био директор предузећа „... комерц“ (које је угашено 2001. године и у којем је био запослен тужиочев брат) и он је за потребе свог предузећа изградио приземни пословни објект у сврху производње сокова након што

се о изградњи договорио са оцем и братом. Градња објекта је започета 1995. године и трајала је месец дана. Објекат је озидан и покривен црепом, али нису уведени прикључци за воду и струју и није постављена столарија (прозори, врата...), због чега овај објекат нико никада није користио, нити држао у поседу. Овај објекат је површине 58,05м² и грађен је средствима тужиоца.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев јер се по налажењу тог суда нису стекли кумулативни услови из чланова 24. и 25. Закона о основама својинскоправних односа за утврђење права својине тужиоца по основу грађења на туђем земљишту. Према образложењу суда, у случају градње на туђем земљишту грађевински објекат и парцела посматрају као јединствена целина и могу припасти у својину или градитељу или власнику земљишта у зависности од њихове савесности, а у конкретном случају је тужилац несавестан градитељ јер је знао да су парцеле на којима гради пословни објекат државна својина са правом коришћења његовог брата, односно била му је позната чињеница да гради на туђем земљишту. Чињеница градње била је позната и његовом брату као власнику (кориснику) земљишта, па је првостепени суд закључио да ни покојни брат тужиоца није био савестан јер је знао за градњу и није јој се противио. У околностима канкретног случаја када су и градитељ и власник земљишта били несавесни, према становишту првостепеног суда тужилац као градитељ није могао по основу сопствене градње да постане власник изграђеног објекта на туђем земљишту и носилац права коришћења земљишта испод објекта и потребног за његову редовну употребу. У таквој ситуацији, право избора из члана 25. став 1. Закона о основама својинскоправних односа би могао да има само власник земљишта (тужиочев покојни брат) и то у року од три године од завршетка изградње грађевинског објекта. Такође, према становишту овог суда, како је у конкретном случају спорни објекат само озидан и покривен црепом не може се сматрати завршеним грађевинским објектом у смислу Закона о планирању и изградњи, већ само објектом у изградњи због чега нема услова за стицање права својине грађењем на туђем земљишту на оваквом објекту.

Другостепени суд није прихватио правно становиште првостепеног суда, већ је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев са становиштем да је тужилац градњом стекао право својине на грађевинском објекту који је изградио сопственим средствима и за који је имао решење о одобравању локације и решење о одобрењу за градњу, јер његов покојни брат као власник (корисник) земљишта није поставио у законском року ни један од захтева у смислу члана 25. Закона о основама својинскоправних односа, нити је то учинила тужена као његов законски наследник. Полазећи од чињенице да је постигнута сагласност између градитеља и власника земљишта око градње и да је та сагласност постојала све време изградње 1995. године, то по становишту овог суда тужилац има право да задржи својину на објекту изграђеном на предменим катастарским парцелама као туђем земљишту, јер се власник земљишта томе није противио, односно није обавестио тужиоца ако евентуално није сагласан са поступком градње. Имајући у виду да се ради о недовршеном објекту, али који је озидан и покривен црепом и за које је прибављено решење о одобрењу за изградњу и решење о одобрењу за локацију, закључак другостепеног суда је да се тужиоцу може признати право својине на овом објекту као објекту у изградњи, уз услов да он може уписати своје право на објекту (и земљишту испод објекта и

потребном за редовну употребу објекта) у јавној евиденцији непокретности тек када се стекну законски услови за легализацију и упис објекта.

Врховни суд налази да је побијана другостепена пресуда заснована на погрешној примени материјалног права.

Наиме, граматичко тумачење одредбе члана 24. став 1. Закона о основама својинскоправних односа у којој је глагол: „градити“, употребљен у његовом свршеном облику „изгради“, указује да грађевински објекат по основу чије градње градитељ захтева утврђење права својине на туђем земљишту мора бити изграђен, односно завршен. На такав закључак упућује и циљно тумачење става 2. исте одредбе, и чланова 25. став 5. и 26. став 2. Закона о основама својинскоправних односа којима су уређени односи градитеља и власника земљишта - прописани рокови за власника земљишта у којима може остваривати одређена права према градитељу, који почињу да теку од завршетка изградње грађевинског објекта. Осим тога, и у смислу прописа о изградњи објектом се сматра грађевински објекат са свим инсталацијама, уређајима, постројењима и опремом која служи његовој намени и обезбеђује његову функционалност.

У конкретном случају тужилац је знао да изводи грађевинске радове на туђем земљишту, па као несавестан градитељ није могао стећи право својине грађењем на туђем земљишту у смислу члана 24. Закона о основама својинскоправних односа на објекту који није завршен и који се не користи.

Без обзира на основаност ревизије, нису од утицаја наводи ревизије о непотпуној пасивној легитимацији у смислу члана 211. став 2. ЗПП јер тужбом није обухваћена и Република Србија као уписани власник предметних катастарских парцела на којим је тужилац градио објекат, с обзиром на то да је предмет тужбеног захтева утврђење права коришћења земљишта чији је носилац био сада покојни ВВ, односно сада као његови законски наследници тужена и тужилац као сукорисници.

Како је поводом ревизије тужене преиначена побијана другостепена пресуда и одбијена жалба тужиоца, то је потврђена одлука о трошковима поступка из првостепене пресуде (став други изреке), а одбијен захтев тужиоца да му се накнаде трошкови поступка.

Имајући у виду наведено, Врховни суд је применом одредбе члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Тужена је успела у поступку по ревизији, па јој на основу чланова 153. став 1, 154. и 163. став 2. ЗПП припадају опредељени трошкови ревизијског поступка. Висина је одмерена на име тражених трошкова за састав ревизије од стране пуномоћника адвоката у износу од 18.000,00 динара, према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката („Службени гласник“ бр. 43/2023, која се примењује од 03.06.2023. године) и на име судских такси за ревизију 3.800,00 динара и одлуку по ревизији 5.700,00 динара, одмерено према тарифном броју 1. и 2. таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“ број 28/94...106/15).

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

Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић