



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1824/2024
23.01.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Бранислава Сувајцић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1028/23 од 20.09.2023. године, у седници одржаној 23.01.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1028/23 од 20.09.2023. године у делу става првог изреке којим је одбијен тужбени захтев тужиоца у преосталом непреиначеном делу, као и у ставу другом изреке и предмет у том делу враћа другостепном суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 5922/2020 од 09.11.2022. године тужбени захтев је усвојен и утврђено да је тужилац АА из ... по правном основу законског наслеђивања и одржаја стекао право својине, облик својине приватна, на парцели број .. КО ..., број зграде 1, улица ... број .., земљиште под зградом објектом 1 ар 61м²; број зграде 2, улица ... земљиште под зградом-објектом површине 6м²; број зграде 3, улица ... земљиште под зградом – објектом површине 60м²; улица ... земљиште уз зграду – објекат, површине 5 ари 00м² и улица ..., њива 1. класе површине 1 ар 40м²; све градско грађевинско земљиште, укупне површине 8 ари 67м², обим удела 813/867 идеалних делова, стамбено пословној згради, број зграде 1, број етажа ПР 1, објекат преузет из земљишне књиге, улица ..., обим удела заједнички, сразмерно површини посебних делова; двособном стану број 1 корисне површине 83м², у приземљу стамбено пословне зграде број зграде 1 у ..., улица ... број .., саграђене на парцели број .. КО ..., обим удела 1/1; помоћној згради, број зграде 2, број етаже ПР 1, површине у основу 6м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, улица ..., обима удела 1/1; и помоћној згради, број зграде 3, број етаже ПР 1, површине у основи 60м², објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, улица ..., обим удела 1/1, што је тужени Град Нови Сад дужан признати и трпети да се тужилац на основу ове пресуде упише у катастар непокретности као власник напред описаних непокретности. Обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 105.800,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1028/23 од 20.09.2023. године жалба је делимично усвојена, делимично одбијена, па је пресуда Основног суда у Новом Саду П 5922/20 од 09.11.2022. године преиначена тако што је утврђено да је тужилац власник 82,90 м² стана број .., у приземљу зграде број .., саграђене на парцели .. КО ..., као и да је носилац права коришћења на земљишту које се налази испод наведеног објекта на парцели број .. КО ..., а што је тужени дужан трпети да се код РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Сад тужилац упише као власник и корисник на наведеним непокретностима, када се за то стекну услови, док је у преосталом непреиначеном делу тужбени захтев тужиоца одбијен. Одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, побијајући пресуду у делу којим је тужбени захтев одбијен.

Врховни суд је закључио да је ревизија дозвољена у смислу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23).

Испитујући побијану пресуду на основу овлашћења из члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку је утврђено да је уговором о закупу стана број 191-1-62 од 01.09.1962. године, деди тужиоца, АА, додељен стан у улици ... број .. у ..., који се састоји од две спаваће собе, предсобља, кухиње, шпајза и шупе за угаљ, а према уговору о коришћењу стана број Х/3 од 21.12.1966. године, закљученог између Предузећа за газдовање стамбеним зградама и АА, стан додељен на коришћење у ..., у улици ... састоји се од две собе, кухиње, оставе и ходника са укупном стамбеном површином од 67 м², са правом да користи и шупу за огрев. Град Нови Сад и АА су закључили уговор о откупу стана из друштвене својине број 464-215/95 од 31.08.1995. године за двособан стан са нуспросторијама у приземљу, површине 67м² изграђен на парцели бр. .. КО ..., зкњ ул. бр. .., на коме је носилац права коришћења Град Нови Сад, а купац задржава право коришћења заједничких просторија у згради и уговорена је цена стана површине 67м². Парцела број .. представља њиву, кућу и двориште у селу, а према зкњ бр. .. КО ... од 31.05.1995. године. Купац је исплатио у целини откупну цену стана, па је тужени дао сагласност да се у јавним књигама брише хипотека установљена на стану.

АА преминуо је ...2007. године, а за живота је уговором о доживотном издржавању од 08.09.2004. године располагао наведеним станом у корист сина ББ.

У листу непокретности број .. КО ..., на парцели број .. уписана су три објекта, и то стамбено пословна зграда број 1 и помоћне зграде број 2 и број 3 које су уписане као приватна својина држаоца АА, изграђена без одобрења за градњу. ББ није успео у поступку за упис права својине на спорном стану и помоћним објектима, из разлога ближе наведених у решењима Службе за катастар непокретности која се налазе у списима, па је донето решење за упис права јавне својине на објектима који се налазе на парцели број .. КО Град Нови Сад на адреси улица ... број .. у ..., на парцели број .. Град Нови Сад на управљању води стамбено-пословну зграду и две помоћне зграде, а посебан део стамбено-пословне зграде чини пословни простор површине 41,49м².

Тужилац је, решењем о наслеђивању Општинског суда у Новом Саду О 3135/18 од 09.08.2018. године оглашен за наследника на заоставштини пок. ББ, коју између осталог чини и непокретност – двособан стан површине 67м², описан у том решењу.

Наведени стан проширен је изградњом најпре отворене, а затим затворене терасе, тако да сада има површину од 82,90 м², и то је учинио деда тужиоца након откупа стана, када је уведена вода, спроведен гас, бетониране стазе у дворишту и ископане две септичке јаме, с поља урађена фасада и претресан кров. Тужиоца и његове правне претходнике никада нико није ометао у коришћењу куће, нити је тражио да се исели из куће и преда посед.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је закључио да је тужилац по правном основу законском наслеђивања и одржаја стекао право својине на парцели број .., стамбено пословној згради у заједничком уделу, сразмерно површини посебних делова и двособном стану корисне површине 83м² у приземљу стамбено пословне зграде, помоћној згради број 2. и помоћној згради број 3, са обимом удела 1/1.

Одлучујући о жалби туженог другостепени суд је закључио да је тужилац власник стана број 1, у приземљу зграде број 1, површине 82,90 м², саграђене на парцели .. КО ..., те да је носилац права коришћења на земљишту које се налази испод наведеног објекта, док је у преосталом делу тужбени захтев одбио, као неоснован.

Наиме, другостепени суд сматра да је тужилац, по основу уговора о откупу стана стекао право својине на стану површине 67м², а да је у погледу површине отвореног простора, терасе и затворене терасе, за разлику од 67м² до 82,90 м² тужилац стекао право својине на основу градње на туђем земљишту, коју је извршио његов деда, уз знање и одобрење власника, односно титулара друштвене својине који се томе није противио. Такође, другостепени суд је закључио да тужиоцу припада само право на утврђење да је носилац права коришћења на земљишту које се налази испод предметног објекта, па је у том делу преиначио првостепену пресуду и утврдио право својине и право коришћења тужиоца. Међутим, у преосталом непреиначеном делу тужбени захтев тужиоца је одбијен, али у другостепеној пресуди нису наведени разлози због којих је то учињено. Основано у ревизији тужилац истиче да је одбијањем тужбеног захтева у преосталом делу, другостепени суд погрешно применио материјално право.

Основано тужилац у ревизији истиче да је одбијањем тужбеног захтева у преосталом делу, другостепени суд погрешно применио материјално право.

Из налаза вештака грађевинске струке и скице вештачења произлази да наведена пословно стамбена зграда на парцели .. КО ... се састоји од пословног простора, који није предмет ове парнице и од стамбеног простора који користи тужилац, те да се на парцели налазе и две помоћне зграде. У пословни простор се улази са улице, а у спорни стан се улази из дворишта, па се основано у ревизији указује да наведеним пресуђењем тужилац нема право да користи земљиште које је потребно за редовну употребу објекта и помоћних зграда, које је иначе деда тужиоца откупио (што произлази из уговора о откуп), те да нема могућности да дође до ових нуспросторија.

Наиме, тужиоцу, као власнику спорног стана припада не само право коришћења на земљишту које се налази испод стамбеног објекта, него и на земљишту које је потребно за редовну употребу тог објекта, као и споредних просторија – помоћних зграда.

Другостепени суд је превидео наведене чињенице и тужиоцу утврдио право својине само на поменутом стану и право коришћења земљишта испод зграде у којој се овај стан налази, тако да тужилац нема подобну исправу за упис права коришћења земљишта потребног за редовну употребу објекта и за упис права својине на помоћним зградама, у чијој се државини налази на основу решења о наслеђивању иза смрти свог оца, који је наследио свог оца АА, те да је државина тужиоца и правних претходника, до дана подношења тужбе трајала 63 године. Зато је ревизија тужиоца усвојена и побијана пресуда укинута у делу којим је тужбени захтев одбијен.

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду примедбе из овог решења, те поново оценити уговор о откупу закључен између деде тужиоца и Града Новог Сада и поуздано утврдити шта је деда тужиоца откупио, а потом ће поновно оценити тужбени захтев који се односи на право својине, односно право коришћења земљишта које је потребно за редовну употребу спорног стана и помоћних објеката који се налазе на парцели.

Пошто поступи по наведеним примедбама, другостепени суд ће донети нову, правилну и закониту одлуку.

С обзиром да одлука о трошковима поступка зависи од коначног успеха странака у спору укинута је побијана пресуда и у ставу другом изреке.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Педседник већа-судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић