



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 23284/2024
04.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић, Владиславе Милићевић, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Верослав Гарић, адвокат из ..., против тужених ББ, ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ, сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Марко Благотић, адвокат из ... и ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Радомир Илић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 751/24 од 15.05.2024. године, у седници одржаној 04.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 751/24 од 15.05.2024. године, као изузетно дозвољеној.

ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА ревизија, **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 751/24 од 15.05.2024. године у делу става првог изреке и пресуда Основног суда у Краљеву П 4008/21 од 30.10.2023. године, исправљена решењем истог суда П 4008/21 од 13.12.2023. године, у ставу првом и трећем изреке, тако што се делимично усваја тужбени захтев и утврђује према туженима да је тужилца власник објекта – локала фризерског салона површине 24,54 м² постојећег на катастарској парцели бр. ... КО ... и одређује се да свака странка сноси своје трошкове поступка.

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 751/24 од 15.05.2024. године у преосталом делу става првог изреке, којим је одбијена као неоснована жалба тужиле и потврђена пресуда Основног суда у Краљеву П 4008/21 од 30.10.2023. године, исправљена решењем истог суда П 4008/21 од 13.12.2023. године, у ставу другом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиле да се обавезу тужени да јој накнаде трошкове ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Краљеву П 4008/21 од 30.10.2023. године, која је исправљена решењем истог суда П 4008/21 од 13.12.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужила тражила да се према туженима утврди да је по основу купопродаје и одржаја власник објекта – локала фризерског салона површине 24,54 м² постојећег на катастарској парцели бр. ... КО Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужила тражила да се према туженима утврди да је власник дела катастарске парцеле бр. ... КО ... у површини од 45 м² као земљишта неопходног за редовну употребу објекта, а који део се мери и граничи са преосталим делом парцеле на начин како је то ближе описано у овом ставу изреке, што би тужени били дужни признати и дозволити тужили да се укњижи као власник код надлежног органа. Ставом трећим изреке, обавезана је тужила да туженима ББ, ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ, као солидарним повериоцима, накнади трошкове парничног поступка у износу од 209.250,00 динара и туженом ЕЕ у износу од 199.350,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности одлуке о трошковима до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 751/24 од 15.05.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена исправљена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи као о посебној ревизији, на основу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одлучујући о дозвољености изјављене ревизије на основу члана 404. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ 72/11... 10/23, у даљем тексту: ЗПП) у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 23/10), Врховни суд је оценио да су испуњени услови из члана 404. став 1. ЗПП за одлучивање о посебној ревизији јер је у конкретном случају потребно да се размотре правна питања од општег интереса и потребно је ново тумачење права, због чега је одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду донету у другом степену на основу члана 408. ЗПП и утврдио да је ревизија тужиле делимично 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила и ЖЖ су у својству купаца са ЗЗ као продавцем закључиле уговор о купопродаји непокретности 02.10.1986. године. Предмет купопродаје је био пословни простор који се налази у објекту у улици ... бр. .. у ... на катастарској парцели бр. ... КО ..., са улазом величине 6,00 x 3,00 м, са просторијом у продужетку величине 1,40 x 3,00 м у којој се налази wc, за купопродајну цену од 200 милиона старих динара, заједно са правом коришћења дела парцеле и то дела који се налази испод описаних просторија, дела који се налази по целој површини

описаних просторија према улици до почетка асфалтног застора, дела који се налази иза пословне просторије у ширини исте до краја парцеле и дела који се налази са стране пословне просторије према суседу ИИ. Дана 09.07.1996. године, тужила је као купац закључила купопродајни уговор са ЈЈ као продавцем и предмет ове купопродаје је био идеални део од $\frac{1}{2}$ монтажног пословног простора који се налази у објекту и то са леве стране у односу на лице објекта, постојећег на катастарској парцели бр. ... у улици ... бр. ..., као и плац који се налази испод пословног простора и земљиште око објекта за редовну употребу, за уговорену цену од 7.800 ДЕМ. У овом уговору је констатовано да је на другој идеалној половини овог пословног простора тужила већ власник на основу уговора од 02.10.1986. године. Оба уговора су закључена у писаној форми, потписана од стране уговарача, извршена у целости исплатом купопродајне цене, о чему су сачињене признанице и предајом непокретности у посед тужили, али нису оверени код суда.

Катастарска парцела бр. ... КО ... на којој се налази предметни објекат је укупне површине 0.03.67 ха и уписана је у листу непокретности бр. ... као земљиште под делом зграде – објектом бр. 1 у површини од 8 м² (овај објекат је укупне површине 104 м² и његов преостали део од 96 м² се налази на суседној катастарској парцели бр. ..., чији је власник тужени ЕЕ), земљиште под зградом – објектом бр. 2 површине од 25 м², земљиште под делом зграде – објектом бр. 3 у површини од 4 м² и ливада 3. класе површине 330 м². На овој катастарској парцели тужени су уписани као сувласници са одређеним идеалним уделитема. Основним премером који је ступио на снагу 31.12.1945. године, предметна парцела је била уписана као врт 2. класе у површини од 369 м², власништво КК из ..., а 1956. године је само промењена култура ова парцеле у ливаду 3. класе. Парцела ја национализована 1966. године, када је уписана као друштвена својина, са правом коришћења КК из ... као ранијег сопственика, да би 1996. била уписана као државна својина са правом коришћења КК. Након његове смрти, на основу решења Трећег општинског суда у Београду О 571/07 од 01.06.2007. године, као корисници на овој парцели су уписани тужени ББ и ЈЈ са по $\frac{1}{3}$ идеална дела и тужене ДД и ЂЂ са по $\frac{1}{6}$ идеална дела. Након смрти ЈЈ, на основу решења Првог основног суда у Београду О 86/17 од 21.04.2017. године, на предметној катастарској парцели су као сувласници уписане њене ћерке, овде тужене ВВ и ГГ, у одређеним идеалним деловима. У поступку излагања на јавни увид података премера и катастра и утврђивања права на непокретностима, предметна парцела је била уписана као земљиште под делом зграде – објекта бр. 1 у површини од 8 м² и ливада 3. класе површине 359 м², власништво Републике Србије са правом коришћења тужених, а 2014. године је уписана као земљиште под делом зграде – објекта бр. 1 у површини од 8 м², земљиште под зградом – објектом бр. 2 површине од 25 м² и ливада 3. класе површине 334 м². Списком промена бр. ..., право коришћења на наведеној парцели је конвертовано у право својине у наведеним уделитема.

У предмету Основног суда у Краљеву РЗ 574/14 постигнуто је поравање 10.09.2014. године, којим је утврђено да је предлагач, овде тужени ЕЕ, власник и држалац дела катастарске парцеле бр. ... КО ... у површини од 16 м², што представља удео од $\frac{16}{367}$, а по основу куповине, градње и редовне употребе објекта бр. 1 укупне површине 104 м², од чега се 96 м² овог објекта налази са суседној катастерској парцели бр. ... КО ... чији је власник, а преостали део од 8 м² на катастарској парцели бр. ..., те да предлагач наведени објекат може легализовати без сагласности противника предлагача.

Увиђајем на лицу места утврђено је да се предметни објекат налази са десне стране ... улице у правцу ..., одмах иза ресторана „...“ и удаљен је од коловоза око 5-6 метара. Објекат је споља зидан од фасадне цигле, док је у унутрашњости обложен дрветом. Локал се са своје десне стране наслања на други локал, односно имају заједнички зид, док са леве стране постоји простор ширине 1 метар до објекта туженог ЕЕ. Иза објекта се налази мало двориште прекривено бетонским застором у чијем се доњем делу налази дрвена шупа. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке је утврђено да је пословни објекат - фризерски салон који је тужилца купила изграђен као приземни монтажни објекат пре педесет година, али да је у међувремену, пре двадесет година, извршена његова реконструкција, тако да је то сада објекат који је изграђен на армирано бетонским тракастим темељима са бетонском соклом висине 25 цм изнад нивоа терена и да је целом површином објекта урађена армирано бетонска плоча дебљине 10 цм са класичном хидро изолацијом. Објекат је урађен од дрвене конструкције са дрвеним стубовима димензија 10x10 цм и дрвених греда које повезују стубове са косницама које врше укрућење комплетне конструкције. Кровна конструкција је двоводна са дрвеним роговима димензија 10 x 12 цм. Изнад плафона је урађена термо-изолација преко које су уграђене летве. Кровни покривач је валовит салонит. Зидови и плафони са унутрашње стране су обложени дрвеном ламперијом, док су спољашњи зидови првобитно били урађени од дрвене ламперије, али је пре двадесет година извршена реконструкција објекта тако што је исти комплетно обложен фасадном силикатном опеком дебљине 12 цм са постављеним стиропором дебљине 2 цм између постојеће ламперије и новоформиране облоге од фасадне силикатне опеке. Озидан је и димњак од фасадне силикатне опеке са унутрашње стране, а урађен је и преградни зид. На предњој фасади су улазна дрвена врата и дрвени застакљени излог. Сви подови у објекту су обложени керамичким плочицама, а у објекту је урађена водоводна инсталација и канализација и прикључен је на градску водоводну и канализациону мрежу. Објекат је прикључен на нисконапонску електро-мрежу са урађеном електроинсталацијом за потребе делатности која се у њему обавља. Овај објекат је у врло добром стању и према грађевинско-архитектонским условима би могао да се озакони и да добије предвиђену дозволу, а тренутно нема нема ни грађевинску, нити употребну дозволу. Корисна површина локала износи 20,60 м², док је површина земљишта неопходног за његову редовну употребу 45 м². Тржишна вредност локала је 7.013,42 евра, а земљишта за редовну употребу 1.102,50 евра. Део катастарске парцеле бр. ... КО ... у површини од 16 м² је уписан на туженог ЕЕ и овај део не улази у земљиште које служи за редовну употребу објекта – локала који је тужилца купила. Тужилцу нико није ометао у коришћењу локала у саграђеном објекту и катастарске парцеле бр. ... КО Тужилца је 2010. године поднела захтев за легализацију објекта и тада је сазнала да се тужени воде као сувласници парцеле. Овај захтев је одбачен као непотпун, закључком Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности Градске управе Града Краљева од 09.10.2018. године, који је постао правноснажан 05.11.2018. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио у целости тужбени захтев сматрајући да нису испуњени услови за стицање права својине тужилца на предметној непокретности по основу правног посла купопродаје и одржаја, цитирајући одредбе члана 20. и 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа. Становиште првостепеног суда је да тужилца не може стећи право својине на објекту који је купљен као монтажни и као такав је изричито означен у уговору о продаји од

09.07.1996. године, будући да је монтажни објект привременог карактера и само је привидно непокретна ствар. У погледу дела захтева за утврђење права својине тужиле на одређеној површини земљишта које се налази испод објекта и око објекта и служи за његову редовну употребу, првостепени суд је пошао од чињенице да је у време купопродаје парцела била у друштвеној, односно државној својини са правом коришћења правног претходника тужених, те самим тим тужилин продавац 33 (по уговору о купопродаји од 02.10.1986. године) није имао право коришћења на наведеној парцели, те истим није могао ни располагати, односно није могао пренети уговором на тужилу више права него што је имао.

Другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда да се на привременом монтажном објекту не може стећи право својине, без обзира на његову каснију реконструкција, јер је и по становишту тог суда то и даље монтажни објект привременог карактера, који може бити у промету и може се корисити на основу привремене дозволе надлежног органа управе док траје њено дејство, али не може се уписати у јавне књиге и на њему се не може стећи право својине. Како је тужилка предметни објект купила као монтажни, нема могућност стицања права својине на њему, на шта указује и чињеница да је тужилини захтев за озакоњење овог објекта правноснажно одбачен. У погледу захтева тужиле за стицања права својине на делу земљишта предметне парцеле у површини од 45 м² као земљишта неопходног за редовну употребу објекта, овај суд је, потврђујући одлуку првостепеног суда, исказао становиште да је у време куповине објекта земљиште било у друштвеној својини на којем се није могла стећи својина грађењем и да тужилин продавац 33 није им никакво право на земљишту, па сам тим ни тужилка, те да су обоје несавесни држаоци предметног земљишта у смислу члана 72. Закона о основама својинскоправних односа.

Према оцени Врховног суда, нижестепени судови су делимично погрешно применили материјално право.

Тужбом у овој парници тужилка тражи да се у односу на тужене утврди њено право власништва на предметном објекту који је купила и реконструисала и на делу земљишту испод објекта и делу који је неопходан за његову редовну употребу, одређујући да је то део предметне катастарске парцеле у површини од 45 м², у мерама и границама према налазу вештака грађевинске струке. Тужилка сматра да је право својине на објекту и земљишту стекла по основу куповине и одржаја, указујући на начело јединства непокретности које подразумева нераскидивост објекта и земљишта.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су из правилно утврђеног чињеничног стања извели погрешан чињенично-правни закључак, на којем је заснована побијана правноснажна одлука, да се и даље ради о монтажном објекту привременог карактера који не може да се упише у јавну евиденцију непокретности и на којем не може да се стиче право својине.

Тачно је да се на објекту који је саграђен у монтажној градњи од тзв. „лакших материјала“ не може стећи право својине које би могло да се упише у јавну евиденцију о непокретностима и правима на њима из разлога што такав објект и није непокретност, већ се заправо ради о покретности по намени која може да се користи на основу привремене дозволе надлежног органа, али за коју је извесно да ће после неког

времена бити измештена са места где се налази јер нема трајну, чврсту везу са земљиштем на коме се налази. Међутим, по оцени Врховног суда, у конкретном случају се не ради о привременом монтажном објекту. Предмет уговора о купопродаји из 1986. године и 1996. године, закључених између тужиље као купца и ЗЗ, односно ЈЈ као продаваца, је био пословни простор – локал који се налазио у објекту који је имао својство приземног монтажног објекта саграђеног искључиво од дрвене конструкције. Дакле, иако су уговори били насловљени као уговори о купопродаји непокретности, радило се о продаји покретне ствари. Тужиљу нико није ометао у коришћењу овог објекта и катастарске парцеле, као ни током реконструкције овог објекта коју је извршила и којом је фактички изградила, у габаритима и површини старог монтажног објекта, нови објекат од чврстог материјала. Објекат који је предмет спора сада има армирано бетонске темеље са бетонском соклом од 25 цм и армирано бетонску плочу са хидроизолацијом целом површином, споља је комплетно обложен фасадном силикатном опеком од које је озидан и димњак, има двоводну кровну конструкцију са дрвеним роговима и кровим покривачем од валовитног салонита, подови у унутрашњости су обложени подним кремачким плочицама и урађена је комплетна електроинсталација, водоводна и канализациона инсталацијом и објекат је прикључен на градску електромережу, водоводну и канализациону мрежу. Вештак је дао стручно мишљење да предметни објекат према грађевинско-архитектонским условима испуњава све услове да се озакони и да добије предвиђену употребну дозволу, што нико од странака није оспоравао у току поступка. С обзиром на описани конструктивни систем и уграђени материјал након реконструкције, објекат који је предмет спора, не може се више сматрати монтажним објектом привременог карактера. При томе, нижестепени судови занемарују чињеницу да је саграђени објекат евидентиран у катастру непокретности као објекат бр. 2 - зграда пословних услуга површине 25 м². Да се предметни објекат може сматрати трајним објектом у грађевинском смислу произилази и из прописа који уређују изградњу објеката. Наиме, чланом 2. Закона о изградњи објеката („Службени гласник РС“ бр. 44/95...43/01) били су дефинисани (између осталих) и појмови као што су: објекат, изградња објекта и реконструкција. Након тога су ови појмови дефинисани у претходно важећем Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06) и сада важећем Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009,...145/2014), у којем је у члану 2. под тачком 22) објекат дефинисан као грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину, док је зграда дефинисана под тачком 23) као објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају све зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.) Реконструкција је дефинисана под тачком 32) као извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица; врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета. Дакле, после реконструкције, објекат који је тужиља купила као привремени и монтажни је постао грађевина од чврстог материјала који је трајно спојен са тлом и уписан је у јавној евиденцији непокретности као зграда. Стога је Врховни суд становишта да је тужиља стекла право својине на

предметном објекту на оригинаран начин грађењем на туђем замљишту и то као савестан градитељ, у смислу члана 26. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, јер је утврђено да је тржишна вредност објекта већа од вредности земљишта на којем је саграђен, а не по основу купопродаје и ванредног одржаја у смислу члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа. Чињеница да је овај објекта изграђен без потребних грађевинских дозвола и да је захтев тужиле за његову легализацију одбачен не утиче на њено право својине као градитеља јер и нелегално саграђена непокретност може бити предмет права својине. Утврђење права власништва на објекту изграђеном без дозволе за грађање је могуће применом правила стварног права, независно од поступка његове легализације, што је управна ствар која се решава у посебном поступку озакоњења објекта пред надлежним органом управе и применом посебних прописа које регулишу изградњу и озакоњење објекта. Грађењу овог објекта као дрвеног монтажног објекта, а касније и његовој реконструкцији и претварању у грађевински објекат, није се противио правни претходник тужених, сада покојни КК, као тада уписани корисник парцеле. Тужени су право на предметној парцели стекли касније наслеђем 2007. и 2017. године, док је тужила сазнала да се тужени воде као сувласници парцеле на којој је објекат изграђен тек 2010. године, када је поднела захтев за легализацију објекта.

Из наведених разлога, Врховни суд је применом члана 416. став 1. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

Тужила у овој парници претендује и на право својине на делу катастарске парцеле бр. ... КО ... у површини од 45 м² и то на земљишту испод објекта и на земљишту потребном за његову редовну употребу, опредељеном према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке, сматрајући да је приликом куповине локала у монтажном објекту 1986. године и 1996. године, купила и земљиште испод и око њега, како је и било наведено у тим уговорима. Иако је у уговору о купопродаји из 1986. године који је тужила закључила са продавцем ЗЗ, као предмет продаје наведено и право коришћења дела парцеле са утврђеним и опредељеним земљиштем које служи за редовну употребу објекта, а у уговору о продаји из 1996. године који је закључила са продавцем ЈЈ је наведено да купује и плац који се налази испод пословног простора, као и земљиште око објекта за редовну употребу, ти уговори су у овим деловима ништави према члану 103. Закона о облигационим односима, јер продавци нису могли да продају земљиште испод привременог монтажног објекта, а при томе нису ни били титулари било ког права на предметној катастарској парцели. Стога, Врховни суд налази да су правилне одлуке нижестепених судова о одбијању захтев тужиле за утврђење да је постала и власник реално опредељеног дела катастарске парцеле као земљишта неопходног за редовну употребу објекта који је саградила. У конкретном случају, тужила не може стећи право својине на земљишту ни по основу грађења јер се ради о нелегално саграђеном објекту, а нелегална градња, чак и уз савесност градитеља који није знао да гради на туђем земљишту, не одузима земљу уписаном власнику. Власник нелегалног објекта може стећи право на земљиште испод и око објекта тек након успешно окончаног поступка легализације и уписа власништва на објекту у катастар непокретности, у складу са важећим прописима.

Са напред наведених разлога, Врховни суд је применом члана 414. ЗПП одлучио као у ставу трећем изреке.

Како су поводом ревизије тужиље преиначене нижестепене пресуде делимичним усвајањем тужбеног захтева и утврђењем да је тужила власник предметног објекта, што се може сматрати половичним успехом у односу на целокупно постављени тужбени захтев, то је Врховни суд, с обзиром на овакав делимичан успех тужиље у коначном исходу парнице, преиначио одлуку о трошковима поступка тако што је одлучио да свака странка треба сама да сноси своје трошкове, што се односи и на тужилине трошкове поводом изјављене ревизије, које јој Врховни суд није признао на терет противне стране.

Стога је Врховни суд, примењујући одредбу члана 153. став 2. ЗПП, одлучио као у делу става другог изреке и у ставу четвртом изреке.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

**За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**