



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18519/2024
15.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца – противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Александар Трандоски, адвокат из ..., против туженог- противтужиоца „Президент“ ДОО за грађевинарство и трговину, Нови Сад, чији је пуномоћник Коста Милић, адвокат из ..., по тужби ради чинидбе и исплате, а по противтужби ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији тужиоца- противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 237/24 од 11.04.2024. године, у седници одржаној дана 15.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 237/24 од 11.04.2024. године.

Образложење

Делимичном пресудом Вишег суда у Новом Саду П 455/23 од 06.09.2023. године, ставом првим изреке, обавезан је тужени - противтужилац да са катастарске парцеле тужиоца - противтуженог бр. .../... КО ... уклони сабирно бетонско окно – шахт подигнут у дну дворишта наведене парцеле, заједно са припадајућом доводном и одводном канализацијом, као и да након уклањања шахта земљиште на том делу исте парцеле доведе у претходно стање. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да поруши темеље и остале делове пословног објекта хотела подигнутог на катастарској парцели бр. .../... КО ... који су саграђени на делу кат. парцеле тужиоца бр. .../... КО ... уз премашај међне линије постојеће између наведених парцела, с тим да се тужилац овлашћује да изврши рушење на терет туженог, уколико он то не учини добровољно. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени на исплату износа од 38.000 евра са законском затезном каматом почев од подношења тужбе па до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а на име постигнуте користи остварене изградњом пословног објекта хотела подигнутог на кат. парцели бр. .../... КО ..., а који је делом саграђен на кат. парцели .../... КО Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да исплати тужиоцу износ од 7.200 евра са

законском затезном каматом почев од подношења тужбе па до коначне исплате у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а на име постигнуте користи остварене изградњом стрехе пословног објекта хотела подигнутог на кат. парцели бр. .../..., над делом катастарске парцеле тужиоца бр. .../... КО Ставом петим изреке, утврђено је да је противтужилац ДОО „Президент“ Нови Сад, по основу савесне градње стекао право својине на 10/668 идеалних делова парцеле бр. .../..., потез ... – градско грађевинско земљиште у површини од 6а и 68м², уписано у лист непокретности бр. ... КО ..., и то делу парцеле који у природи представља површину од 10м² и који део парцеле се простире испод објекта изграђеног хотела, а који је означен плавом бојом на ситуационом плану фактичког стања са површинама заузећа сачињеном од стране судског вештака дипл.инж.геодезије Михајла Трифуновића који је саставни део налаза и мишљења овог вештака од 30.10.2020. године, што је противтужени дужан да призна и трпи да се противтужилац на основу ове пресуде може уписати у катастарском оперативном на 10/668 идеалних делова предметне парцеле. Ставом шестим изреке, обавезан је противтужилац да противтуженом исплати прометну цену предметног дела парцеле површине 10м² у укупном износу од 450 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, док је преко досуђених 450 евра до износа од 675 евра противтужбени захтев одбијен.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 237/24 од 11.04.2024. године, ставом првим изреке, жалба тужиоца – противтуженог је одбијена и делимична пресуда првостепеног суда у делу којим је тужбени захтев одбијен и у делу у којем је усвојен противтужбени захтев (став 2 – 6 изреке) је потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца - противтуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, благовремену ревизију изјавио је тужилац – противтужени због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права, као и због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, како то произлази из навода ревизије.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/2004 и 111/2009), а који се примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да ревизија тужиоца - противтуженог није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Неосновано тужилац – противтужени у ревизији указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 12. ЗПП, јер нижестепене пресуде садрже јасне разлоге о свим битним чињаницама.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и његов сада покојни отац чији је тужилац наследник, били су носиоци права коришћења катастарске парцеле бр. ... /... КО ..., која се граничи са парцелом .../... КО ..., на којој је тужени као инвеститор отпочео изградњу хотела током 2011. године. Решењем о локацијској дозволи издатој од стране Одељења за урбанизам и грађевинско земљиште бр.353-39/2010/V од

09.11.2010. године Општине Сремски Карловци, овде туженом као инвеститору, издата је локацијска дозвола за изградњу пословног објекта – хотела спратности По1 + По2 + П + 1 и По1 + По2 + П у улици ... у ..., на парцели бр. .../... КО ..., уз услов уклањања постојећих објекта спратности П (стамбени и помоћни објекат), означени бројевима 1 и 2, на копији плана за парцелу бр. .../... КО ..., чија је укупна бруто површина 129м2.

Пре отпочињања изградње тужени је са тужиоцем и његовим сада покојним оцем заључио уговор дана 14.12.2010. године, којим се обавезао да ће без накнаде порушити објекте на парцели .../..., који се граниче са парцелом туженог .../... КО ..., те очистити и заравнати површину парцеле на месту на којем су били објекти, и отклонити сваку евентуалну штету по том основу. Истог дана, тужилац и његов сада покојни отац сачинили су писану изјаву у којој су потврдили да су од туженог у чије име је иступао ББ, примили износ од 1.500 евра по основу могуће евентуалне штете која може настати поводом изградње објекта - хотела чији је инвеститор тужени. Уочи изградње хотела, тужени је сагласно уговорној обавези, порушио објекат на парцели бр. .../... уз међу са парцелом .../... .

Пре него што су започели радови на изградњи хотела, извршено је његово обележавање на парцели бр. .../... које је поверено лиценцираном геометру ВВ којег је у ту сврху ангажовао тужени. Геометар је претходно добио пројекат за објекат од туженог, као и урбанистичку дозволу, те је тако добијене податке пренео на терен у нарави. Након што је ископана темељна јама, те након што су изливени темељи, извршено је њихово снимање, а и овај посао тужени је поверио именованом геометру ВВ. Обележавање објекта на терену, те снимања темеља извршено је спрема геодетских тачака званичне полигонометријске мреже коју води надлежна Служба катастра непокретности. Геодетско снимање извршено је тоталном станицом са новоодређене и постојеће геодетске мреже државног премера дана 23.07.2011. године, као и вертикална представа предметних изведених темеља коју карактерише стварно стање висинске коте темеља. По извршним радовима, геометар ВВ сачинио је технички извештај од 23.07.2011. године, у којем је констатовано да је исти за предмет имао геодетско снимање изведеног стања темеља будућег хотела (хоризонтална и вертикална представа), као и израду протокола снимања. Поред тога, констатовано је и да је снимањем предметних темеља установљено да су исти изведени у оквирима предметне парцеле бр. .../..., тј. да својим просторним вредностима не врше узрпацију суседних парцела, као ни јавне површине. У прилогу овог техничког извештаја, сачињене су и скица протокола о обележавању парцеле бр. .../... КО ... као и скица протокола о снимању изведеног стања темеља на парцели бр. .../.... Геометар ВВ је на лице места изашао и након што је изградња објекта окончана, којом приликом је извршио снимање објекта у циљу учртавања у катастар са комплетним елаборатом, који је садржао одговарајуће записнике и скице, а који су предати у РГЗ СКН Сремски Карловци. Након тога, по захтеву овде туженог, Одељење за урбанизам и грађевинско земљиште Општине Сремски Карловци дана 12.09.2011. године издало је потврду о извршној контроли усаглашености изграђених темеља бр. бр.35-189/2011-V којим документом је потврђено да су темељи пословног објекта – хотела у Сремским Карловцима у улици ... бр. ... на парцели .../... КО ..., чији је инвеститор тужени, изграђени у складу са локацијском дозволом од 09.11.2011. године и грађевинском дозволом. Наведено је и то да је изјаву о усаглашености темеља дана 02.09.2011. године, дао одговорни извођач

радова ВВ, као и да је елаборат о снимању темеља израђен од стране „...“ ДОО за пројектовање, инжињеринг и надзор из ... дана 08.07.2011. године.

Решењем Одељења за урбанизам и грађевинско земљиште Општине Сремски Карловци бр.351-17/2011-V од 11.03.2011. године, издата је грађевинска дозвола за изградњу пословног објекта – хотела на парцели бр. .../... КО ... у улици ... бр. ... у Сремским Карловцима, а закључком Одељења за урбанизам и грађевинско земљиште бр.351-2/2011-V од 18.04.2011. године Општине Сремски Карловци, сада пок. ГГ и овде тужиоцу, признато је својство и право странке у управном поступку за издавање грађевинске дозволе инвеститору ДОО „Президент“ Нови Сад, за изградњу пословног објекта – хотела на парцели бр. .../... КО Одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против решења Одељења за урбанизам и грађевинско земљиште, Општинске управе Општине Сремски Карловци бр.130-031160/2011 од 11.09.2011. године, Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине, донео је решење бр.130-351-105/2012-02 од 09.04.2012. године, којим је наведену жалбу одбио. Међутим, Управни суд донео је дана 08.05.2014. године, пресуду У 6406/12, којом је тужба овде тужилаца АА и његовог сада покојног оца ГГ, уважена, и поништено решење Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине бр.130-351-105/2012-2 од 09.04.2012. године и предмет враћен надлежном органу на поновно одлучивање.

Након што је Управни суд поништио решење другостепеног органа, Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине, донео је решење бр.130-351-105/2012-02 којим је поништио решење Одељења за урбанизам и грађевинско земљиште бр.351-17/2011-V од 07.03.2012. године и предмет вратио првостепеном органу на поновни поступак. Након тога, првостепени орган је поново извршио увид у захтев за издавање решења о грађевинској дозволи поднет 21.02.2011. године од стране овде туженог, коме је наложено да допуни поднети захтев и достави тражену пројектно – техничку документацију усклађену са решењем о локацијској дозволи бр.353-39/2010-V од 09.11.2010. године.

Радови на изградњи хотела окончани су у првом тромесечју 2012. године, док је хотел отворен и отпочео са радом маја 2012. године.

Изградњом инвестиционог објекта – хотела, тужени је заузео део парцеле .../... због тога што је својом темељном стопом просторно прешао на суседну парцелу бр. .../... и то са 10м2. Овај део налази се испод објекта изграђеног хотела. Такође, стреха инвестиционог објекта – хотела туженог премашује замишљену вертикалну линију између парцела.

Тржишна вредност заузетог дела од 10м2 износи 450 евра.

Тужиочев отац, сада покојни ГГ, преминуо је 03.11.2021. године, а за његовог наследника оглашен је овде тужилац – противтужени који је уписан као искључиви носилац права коришћења на земљишту – парцели бр. .../... која је у државној својини, и као искључиви власник на објектима изграђеним на наведеној парцели.

С обзиром да у току градње хотела, па и непосредно након што је изградња објекта довршена, тужени није имао сазнања о томе да се овај објекат, ма и делимично, простире на парцели у власништву тужиоца, те да је на тај начин прекорачио међну линију на уштрб парцеле тужиоца, нижестепени судови закључују да је тужени као градитељ био савестан. Тужени је на основу извештаја сачињеног од стране геометра ВВ, оправдано држао да је објекат грађен и у крајњем исходу и изграђен искључиво на парцели бр. .../... КО ..., јер се поуздао у садржину документа сачињеног од стране овлашћеног лица одговарајуће струке, док накнадно сазнање да је међна линија ипак повређена не доводи у сумњу закључак о савесности туженог као градитеља, јер је заблуда постојала на његовој страни у моменту изградње, и била је оправдана. С обзиром да је и тужилац као власник земљишта савестан, те да вредност хотела драстично премашује вредност дела парцеле бр. .../... који својим темељима заузима објекат туженог у делу од 10м², узурпирани део парцеле бр. .../... припада у својину туженом - противтужиоцу, због чега је основан такав захтев противтужиоца, а неоснован захтев тужиоца за уклањање дела објекта, све ово применом одредбе члана 26. Закона о основама својинскоправних односа. Последица утврђења права својине на узетом делу земљишта у корист туженог-противтужиоца, јесте да је основан и захтев за исплату новчане накнаде тржишне вредности земљишта у површини од 10м². Коначно, завршетком радова на изградњи тужени је постао власник објекта због чега није у обавези да тужиоцу исплати корист коју је постигао изградњом пословног објекта, нити изградњом стрехе, па је одбијен као неоснован захтев тужиоца за исплату износа од 38.000 евра и исплату износа од 7.200 евра.

На конкретан правни однос, по становишту Врховног суда, правилно су примењене одредбе Закона о основама својинскоправних односа о стицању својине грађењем на туђем земљишту.

Када лице које може имати право својине изгради зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ) стиче право својине и на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити је могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио (члан 24. став 1 ЗОСПО). Ако је градитељ знао да гради на туђем земљишту или ако то није знао, а власник се одмах успротивио, власник земљишта може тражити да му припадне право својине на грађевинском објекту или да градитељ поруши грађевински објекат и врати земљиште у првобитно стање или да му градитељ исплати прометну цену земљишта (члан 25 став 1 ЗОСПО). Ако је градитељ савестан а власник земљишта није знао за изградњу, у случају кад грађевински објекат вреди знатно више о земљишта, грађевински објекат заједно са земљиштем припада градитељу, а он за земљиште дугује власнику накнаду по прометној цени земљишта (члан 26. став 1 ЗОСПО).

Грађење на туђем земљишту у смислу правила о стицању права својине, како то произлази из напред цитираних одредби, подразумева ситуацију у којој једно лице-градитељ, гради зграду или други грађевински објекат на земљишту у својини другог лица- власника земљишта, а да између њих не постоје регулисани односи поводом те изградње. Према цитираним одредбама ЗОСПО, први критеријум од којег зависи ко ће

стећи својину, градитељ или власник земљишта, јесте савесност. Градитељ је савестан ако није знао нити је према околностима могао знати да гради на туђем земљишту, или да нема право да гради на том земљишту, а власник земљишта ако није знао или према околностима није могао знати за изградњу, као и ако се одмах по сазнању за изградњу успротивио и упозорио градитеља да гради на његовом земљишту.

У конкретном случају нижестепени судови закључују да је градитељ био савестан јер током градње није имао сазнања да темељи хотела премашују међну линију. Закључак о савесности не доводи се у питање ревизијским наводом да је парница покренута тужбом у јануару месецу 2012. године када још није била завршена градња с обзиром на чињеницу да је тужени оправдао држао да је објект грађен и изграђен искључиво на парцели .../... КО ..., јер су то потврђивали овлашћени геометри. Тужилац се успротивио градњи објекта, али након што су темељи већ постављени и већ извршено заузеће његовог земљишта у површини од 10м² испод објекта. Због тога није било места примени одредбе члана 25. ЗОСПО, како то неосновано сматра тужилац, већ одредбе члана 26. ЗОСПО и због чега тужилац не може основано захтевати да се објект туженог поруши и земљиште врати у првобитно стање.

Код утврђене савесности и власника земљишта и градитеља, те код чињенице знатније вредности објекта у односу на вредност земљишта, применом члана 26. ЗОСПО, утврђено је право својине противтужиоца на земљишту. Због тога је правилна одлука о обавезивању туженог –противтужиоца да тужиоцу-противтуженом исплати прометну цену предметног дела парцеле у површини од 10м² у укупном износу од 450 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. За овај захтев, супротно наводима ревизије, противтужилац јесте активно легитимисан јер се правна позиција противтуженог који губи својину на земљишту, мора решити у складу са правилом из члана 26. став 1. ЗОСПО, све ово код чињенице да нису испуњени услови да тужилац оптира сагласно одредби члана 25. ЗОСПО.

Коначно, свој захтев за исплату новчаних износа од 38.000 евра и 7.200 евра, тужилац заснива на примени правила из члана 219. ЗОО. Под употребом туђе ствари у смислу наведене одредбе, подразумева се такво коришћење ствари при коме се она претвара у нешто друго или престаје да постоји па корист остварену таквом употребом дужан је да накнади имаоцу ствари и савестан стицалац. Овде није дошло до мешања земљишта и објекта, већ до градње на туђем земљишту, па су правилно нижестепени судови закључили да је тужени самом изградњом објекта постао власник истог због чега тужилац нема правни основ да од туженог потражује било какву корист остварену изградњом пословног објекта као и стрехе истог.

С обзиром на изложено, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права, док оспоравање погрешно утврђено чињенично стање није разлог за изјављивање ревизије у смислу члану 398. став 2 ЗПП.

Из наведених разлога, на основу одредбе члана 405. став 1. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић