



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3947/2020
21.04.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Божицара Вујићића, председника већа, Весне Субић и Јелице Бојанић Керкез, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ласло Дубајић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Републичко државно правобранилаштво, ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд, чији је пуномоћник Гордана Перишић, адвокат из ..., Стечајне масе стечајног дужника Стамбене задруге радника Универзитета у Новом Саду „Техничар“, Нови Сад – у стечају, кога заступа стечајни управник ББ из ..., чији је пуномоћник Чедомир Николић, адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 471/20 од 26.02.2020. године, у седници већа одржаној дана 21.04.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог Д.О.О. „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 471/20 од 26.02.2020. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 2477/18 од 02.10.2019. године, утврђено је да је тужилац искључиви носилац права коришћења непокретности: градског грађевинског земљишта на адреси ... у ..., која се налази на парцели број ..., уписана у листу непокретности ... КО ... као пашњак II класе, који је стекао у својину по правном основу купопродаје од продавца, овде туженог ВВ, што су тужени дужни трпети. Утврђено је да је тужилац искључиви титулар права својине на непокретности: породичној стамбеној згради спратности П+1, пројектоване површине 177,99 м² изграђене на парцели ... КО ..., уписане у листу непокретности ... КО ..., што су тужени дужни трпети. Обавезани су тужени Република Србија, ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд и Стечајна маса стечајног дужника Стамбене задруге радника Универзитета у Новом Саду „Техничар“ Нови Сад у стечају, да тужиоцу накнаде трошкове поступка у износу од 240.600,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 471/20 од 26.02.2020. године, одбијене су жалбе тужених Републике Србије, ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд и Стечајне масе стечајног дужника Стамбене задруге радника Универзитета у Новом

Саду „Техничар“ Нови Сад у стечају и првостепена пресуда потврђена. Одбијени су захтеви тужиоца и тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним чланом 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20), и утврдио да ревизија туженог ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд, није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је држалац катастарске парцеле број ..., површине 3 ара 78 м², уписане у лист непокретности ... КО ..., на којој је као власник уписана Република Србија, а као носилац права коришћења тужени ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд. Реч је о градском грађевинском земљишту. Тужено привредно друштво је на тој парцели започело градњу породичне стамбене зграде, коју је недовршену уговором од 10.08.1998. године пренело у својину СЗ „Техничар“ Нови Сад, које је даље исту непокретност продало туженом ВВ на основу уговора од 1997. године и анекса тог уговора од 10.08.1998. године. Тужилац је у државину спорне парцеле ступио по закљученом купопродајном уговору са туженим ВВ, који је оверен 26.08.1998. године. Уговор који су закључили садржао је дозволу продавца да се купац укњижи као власник када се за то стекну услови. Тужилац је исплатио купопродајну цену, ступио у посед непокретности, довршио градњу куће у коју се уселио након два до три месеца од купопродаје и од тада несметано користи купљену непокретност.

У регистру АПР под матичним бројем 27004903 је као активна уписана стечајна маса чији је дужник Стамбена задруга радника Универзитета у Новом Саду „Техничар“ у стечају. Решењем Привредног суда у Новом Саду од 21.07.2016. године, закључен је стечајни поступак над стечајним дужником Стамбеном задругом радника Универзитета у Новом Саду „Техничар“ Нови Сад у стечају и одређен је наставак стечајног поступка над стечајном масом стечајног дужника.

Код тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, закључили да је тужилац одржајем стекао право коришћења на парцели ... и право својине на породичној стамбеној згради која се налази на тој парцели, због чега су усвојили тужбени захтев.

Према оцени Врховног касационог суда, побијана пресуда је донета правилном применом материјалног права.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година.

Одредбом члана 102. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09... 37/19), ставом 1. прописано је да се право коришћења на грађевинском земљишту, претвара у право својине, без накнаде, а ставом 2. истог члана да се право својине из става 1. овог члана стиче се даном ступања на снагу овог закона, а упис права својине врши орган надлежан за послове државног премера и катастра, по службеној дужности.

Сходно цитираним законским одредбама, а код утврђеног чињеничног стања да је тужилац закључио уговор о купопродаји спорних непокретности, исплатио купопродајну цену, ступио у државину објекта, али није спровео упис стварних права и јавне евиденције, правилно су нижестепени судови закључили да је право коришћења на земљишту и ванкњижно право својине на изграђеном објекту тужилац стекао одржајем. Наиме, тужилац је савестан и законит држалац. Претпоставка савесности његове државине у овом поступку није доведена у сумњу обзиром да је све време несметано користио спорне непокретности по основу закљученог купопродајног уговора, а управо постојање уговора чини његову државину и законитом, јер је реч о пуноважном правном послу који води стицању права својине. Стицање права коришћења на градском грађевинском земљишту може имати основ у правилима о стицању одржајем из члана 28. Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да је након доношења Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09... 37/19), према члану 102. дозвољена конверзија права коришћења земљишта, што значи да се институт одржаја по аналогiji може применити и на право коришћења.

Тужбеним захтевом обухваћени су стицаоци спорних непокретности у низу од градитеља, преко стамбене задруге, до туженог ВВ, као продавца из купопродајног уговора који је закључио са тужиоцем. Тужилац на основу тог уговора до сада није могао издејствовати упис права у јавно евиденцију о непокретностима, јер за спорни стамбени објекат није прибавио употребну дозволу. На том земљишту сада је уписано право својине у корист тужене Републике Србије и право коришћења у корист туженог ДОО „ХОЛТЕХ ГРАДЊА“ Београд, због чега су неосновани ревизијски наводи да не располаже власничким правима на оспореним непокретностима, јер је њима располагао још 1998. године у корист СЗ „Техничар“ Нови Сад. То што није спроведен упис права на касније стицаоце не мења актуелно катастарско стање, па је ревидент имао могућност да још у одговору на тужбу призна тужбени захтев, али како то није учинио, правилно је обавезан и на плаћање трошкова поступка, а одлука о трошковима поступка донета је правилном применом чланова 153. и 154. ЗПП.

Неосновани су и ревизијски наводи да је тужилац требало да покрене управни поступак за упис права својине, с обзиром да је тужилац у овом поступку тужбом тражио утврђење да је носилац права коришћења на земљишту и титулар права својине на објекту који се налази на том земљишту, а не упис права својине.

У осталим наводима ревизије понављају се жалбени наводи који су већ били правилно цењени од стране другостепеног суда и оспорава се оцена изведеног доказа због чега се ревизија не може изјавити, према члану 407. став 1. ЗПП, те их овај суд неће детаљно образлагати у складу са одредбом члана 414. став 2. ЗПП.

Због наведеног Врховни касациони суд је применом одредаба члана 414. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Божидар Вујичић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић