



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 329/2025
18.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Мирјане Андријашевић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Привредно друштво Ерозија Ваљево, чији је пуномоћник Бранислав Грујић, адвокат у ..., против тужених Град Ваљево, кога заступа Заједничко правобранилаштво Града Ваљево и Општине Осечина, и АА из ..., чији је пуномоћник Дејан Вуковић, адвокат у ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог Града Ваљево, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5247/22 од 25.09.2024. године, у седници већа одржаној 18.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог Града Ваљево, **ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5247/22 од 25.09.2024. године и пресуда Вишег суда у Ваљеву П 42/21 од 06.09.2022. године у другом ставу изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца Привредно друштво Ерозија АД Ваљево да суд утврди да је тужилац носилац права коришћења на градском грађевинском земљишту и то на кп бр .. КО Ваљево, које је уписано у лист непокретности број .. КО Ваљево са уделом од 257/3746, а што представља земљиште под објектом у површини од 233 м2 и земљиште уз објекат у површини од 24 м2, што би тужени Град Ваљево и тужена АА били дужни да признају и трпе и да дозволе да тужилац утврђено право упише код надлежне РГЗ СКН Ваљево.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац Привредно друштво Ерозија Ваљево да накнади трошкове целог поступка туженом Граду Ваљево у износу од 219.750,00 динара, у року од 15 дана, од пријема отправка пресуде.

Образложење

Виши суд у Ваљеву је донео пресуду П 42/21 дана 06.09.2022. године којом је у првом ставу изреке одбио приговор тужених да не постоји надлежност суда за одлучивање о захтеву тужиоца, у другом ставу изреке усвојио тужбени захтев и утврдио да је тужилац носилац права коришћења на градском грађевинском земљишту и то на кп. бр. .. КО Ваљево које је уписано у лист непокретности број .. КО Ваљево, са уделом од 257/3746, а што представља земљиште под објектом у површини од 233 м2 и

земљиште уз објекат у површини од 24м², што су тужени дужни да признају и трпе и дозволе да тужилац утврђено право упише код надлежне РГЗ СКН Ваљево, те обавезао тужене да тужиоцу на име трошкова спора солидарно исплате износ од 353.750,00 динара.

Апелациони суд у Београду је одлучујући о жалбама тужених пресудом Гж 5247/22 од 25.09.2024. године одбио жалбе као неосноване и потврдио пресуду Вишег суда у Ваљеву П 42/21 од 06.09.2022. године, у првом и другом ставу изреке, а преиначио решење о трошковима поступка садржано у изреци првостепене пресуде у трећем ставу, тако што је обавезао тужене да солидарно тужиоцу накнаде трошкове првостепеног поступка у износу од 306.350,00 динара, док је одбио као неоснован захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену дозвољену и благовремену ревизију је изјавио тужени Град Ваљево, којом побија пресуду због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011 ... 10/2023 – др. закон) и закључио да је ревизија основана.

Побијана пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Правилно је првостепени суд одбио приговор тужених о ненадлежности суда за одлуку о тужбеном захтеву, јер је предмет тужбеног захтева својинскоправне природе, јер тужилац тражи утврђење својинских права на непокретности, што јесте захтев о коме суд одлучује у парничном поступку по одредби члана 1. Закона о парничном поступку.

Међутим, пресуда је донета погрешном применом материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник зграде на катастарској парцели .. КО Ваљево, уписане под редним бројем 6 у листу непокретности број .. КО Ваљево, а поред тужиочевог објекта на тој парцели налазе се и објекти у својини других лица. Земљиште на парцели је уписано као остало грађевинско земљиште у државној својини, а имаоци права на земљишту су тужени Град Ваљево – облик својине јавна и тужена АА – облик својине приватна, са заједничким обимом удела. У листу непокретности број .. КО Ваљево према изводу од 16.01.2020. године, тужена АА и тужилац су поднели захтеве за спровођење промена носиоца права на непокретности. На основу налаза вештака грађевинске струке утврђено је да је објекат број 6 на катастарској парцели број .. сеже у ... улицу и кроз пасаж објекта се улази у остатак катастарске парцеле, и то колски и пешачки. Уз источну фасаду објекта је тротоар и бетонско степениште које води до улаза у подрумске просторије објекта, са бетонским зидом са источне стране тротоара и степеништа. Комплетно описано земљиште – тротоар, степениште ка подруму и бетонски зид са источне стране тротоара и

степеништа, заједно са земљиштем у правцу пасажа, а до угла објекта број 1, на истој катастарској парцели, је неопходно за коришћење предметног објекта. Површина земљишта испод објекта је 233 м², а површина земљишта ван објекта уз његову источну фасаду износи 24 м². Површина земљишта неопходна за коришћење објекта представља земљиште под објектом и земљиште ван објекта у укупној површини од 257 м². Укупна површина парцеле је 0.37.46 ха. Према изјашњењу вештака пасаж припада површини самог објекта, а површина од 24 м² са источне стране објекта је једини део парцеле који је неопходан за коришћење. Регулационим планом центра Града Ваљева предвиђена је на катастарској парцели број .. саобраћајница, кроз новосаграђени објекат до Улице ... кроз пасаж, с тим да је тај пролаз већ реализован и налази се у функцији, а предвиђен је за пролаз ватрогасних кола и комуналних служби.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, применом одредбе члана 105. став 1. Закона о планирању и изградњи нижестепени судови су закључили да је тужилац као власник објекта и носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен стекао право својине на катастарској парцели, да земљиште за редовну употребу чини земљиште испод објекта и земљиште око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу у смислу одредбе члана 70. Закона о планирању и изградњи, па су закључили да су тужени дужни да трпе да се тужилац упише са правом коришћења на земљишту одређеном тужбеним захтевом. Посебно, закључили су да се право коришћења може установити на пасажу и делу парцеле уз објекат који се користи као пролаз између улице до остатка парцеле, јер пасаж представља саставни део објекта, док је за улазак у остатак предметне парцеле предвиђен колски и пешачки пролаз. При том, нижестепени судови право коришћења сматрају садржаним у праву својине, с тим да се може трансформисати у приватну својину по основу одлуке надлежног органа управе, па се и одлуком суда може утврђивати то право по аналогiji са правилима о стицању својине.

Врховни суд налази да је одлука нижестепених судова погрешна. Тужбеним захтевом тужилац тражи утврђење права коришћења на земљишту под објектом чији је тужилац власник и око објекта, у површини потребној за редовну употребу објекта. Према утврђеном чињеничном стању ради се о грађевинском земљишту у јавној својини туженог Града Ваљева и својини тужене АА, на парцели на којој је грађевински објекат у својини тужиоца, али и објекти трећих лица. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009... 52/2021) који је био на снази у време подношења тужбе 14.07.2021. године и доношења пресуде, у члану 70. на који се судови позивају је прописао начин одређивања земљишта за редовну употребу у посебним случајевима, што није предмет овог поступка. Предмет поступка је утврђивање права коришћења на грађевинском земљишту у корист власника једног од објеката на парцели. Својински режим на грађевинском земљишту уређен је у члану 84. наведеног закона тако да грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине, а право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе. Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом (члан 90. став 2.). У поступку је било спорно да ли је у целости објекат тужиоца изграђен у складу са законом, али је другостепени суд сматрао ирелевантним жалбене наводе тужене да је спратни део изнад пасажа изграђен без дозволе, јер је одобрена реконструкција и доградња спрата и поткровља и

проширење подрума испод источног дела објекта према дворишту пословног објекта одобрењем за грађење органа Општине Ваљево.

Међутим, за одлуку о тужбеном захтеву битно је да је чланом 102. наведеног закона одређено претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, и то даном ступања на снагу тог закона, с тим да се те одредбе не примењују на лица чији су положај, права и обавезе уређене законом којим се уређује претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду.

Закон о јавној својини („Сл. гласник РС“ 72/2011...153/2020) у члану 8. одредио је да се правни режим грађевинског земљишта уређује посебним законом. Тај закон познаје право коришћења, у корист одређених лица (градска општина, облици месне самоуправе, одређени облици организовања чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе) на стварима у јавној својини, одређена је садржина права коришћења (члан 22) и начин одређивања носиоца права коришћења (члан 23) од стране носиоца јавне својине. Према таквим одредбама материјалног права, нема основа за утврђивање права коришћења у корист тужиоца на изграђеном грађевинском земљишту у јавној својини града, нити у праву својине физичког лица. Погрешно је становиште нижестепених судова, на шта ревидент основано указује, да се право коришћења може изједначити са овлашћењем садржаним у праву својине и тако утврдити право коришћења које тужилац тражи тужбеним захтевом, управо зато што је право коришћења одређено законом на напред указани начин. У том смислу не стоје ни наводи одговора на ревизију да је тужилац тражио утврђење права коришћења као ужег права у односу на право својине.

На напред образложен начин законом је одређено да на грађевинском земљишту постоји право својине, у свим облицима, док се према одредбама Закона о јавној својини право коришћења одређује са тачно одређеном садржином, и из јавне својине може се одредити у корист одређених носилаца, међу којима тужилац није. У прилог наведеном иде и утврђена чињеница да је Регулационим планом центра Града Ваљева предвиђена на предметној катастарској парцели саобраћајница, кроз новосаграђени објект до Улице ... кроз пасаж, с тим да је тај пролаз већ реализован и налази се у функцији, а предвиђен је за пролаз ватрогасних кола и комуналних служби. Утолико пре се не може судском одлуком конституисати овлашћење у корист тужиоца на делу парцеле која је приведена функцији утврђеној регулационим планом као саобраћајница, а парцела уписана као јавна својина града. Из наведених разлога су преиначене првостепена и другостепена пресуда и одбијен тужбени захтев, у односу на оба тужена са уписаним заједничким обимом удела у стварним правима на непокретности, као нужним супарничарима, применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Одлука о трошковима целог поступка је донета по одредби члана 165. став 2. ЗПП тако што је обавезан тужилац да накнади трошкове туженог Града Ваљево у износима од 22.500,00 динара за састав одговора на тужбу, 12.750,00 динара за рочиште које није одржано, по 24.000,00 динара за приступ на 3 одржана рочишта, 45.000,00 за састав жалбе против првостепене пресуде, 67.500,00 динара за састав ревизије, укупно 219.750,00 динара, применом одредаба члана 162. ЗПП и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

**Председник већа-судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић