



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 18401/2023
11.07.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Мирјане Андријашевић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца „Комерц прогрес“ ДОО Инђија, чији је пуномоћник Никола Малић, адвокат из ..., против тужене Републике Србије - Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, коју заступа Државно правобранилаштво - Одељење у Новом Саду, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против решења Апелационог суда у Новом Саду Гж 3230/22 од 09.03.2023. године, у седници одржаној 11.07.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ решење Апелационог суда у Новом Саду Гж 3230/22 од 09.03.2023. године и предмет **ВРАЋА** том суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији П 884/2021 од 26.09.2022. године, утврђено је право коришћења тужиоцу на делу парцеле број 1587/3 КО Крчедин у површини од 2 ха 30 ари и 90 м², а који део је ограничен са шест преломних тачака, на начин описан изреком првостепене пресуде, на делу парцеле број 1904 КО Крчедин у површини од 2 ха 24 ара и 01 м², а који део је ограничен са четири преломне тачке, на начин описан изреком првостепене пресуде, што је тужена дужна признати и трпети да се тужилац на наведеним деловима укњижи као корисник (став први изреке). Обавезана је тужена да исплати тужиоцу трошкове парничног поступка у износу од 286.540,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате (став други изреке). Одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу потраживане законске затезне камате на досуђени износ трошкова парничног поступка од дана пресуђења до исплате (став трећи изреке).

Решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 3230/22 од 09.03.2023. године усвојена је жалба и пресуда Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији П 884/2021 од 26.09.2022. године, укинута и тужба од 09.04.2021. године одбачена (став први изреке). Обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 22.500,00 динара (став други изреке).

Против правноснажног решења донетог у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Испитујући дозвољеност ревизије у смислу члана 410. став 2. у вези члана 403. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23 – други закон), Врховни суд је нашао да је у овој ситуацији ревизија дозвољена, јер је другостепени суд укинуо пресуду првостепеног суда и одбацио тужбу, када је одлучивао о жалби туженог против пресуде којом је тужбени захтев тужиоца усвојен (закључак усвојен на седници Грађанског одељења Врховног касационог суда одржаној 02.06.2020. године).

Испитујући побијано решење на основу члана 408. у вези члана 420. став 6. ЗПП Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, у листу непокретности 5237 КО Крчедин према стању на дан 08.11.2007. године на парцели 1587/3 уписана је зграда и њива 2. класе, а на парцели 1904 уписана је зграда и двориште и њива 2. класе на којим непокретностима је уписано право својине Републике Србије и право коришћења Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, овде тужене. Претходно у зк.ул. 3 било је уписано да су парцела 1587/3 економско двориште и парцела 1904 економско двориште друштвена својина са носиоцем права коришћења ПИК Агроунија ДП из Инђије. Из извода Е катастра непокретности број 5237 КО Крчедин на дан 09.04.2021. године утврђено је да је на парцели 1587/3 и парцели 1904 земљиште у својини Републике Србије у 1/1 дела са правом коришћења Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде.

Тужилац је као купац са „Агроунија“ ДОО Инђија, као продавцем, дана 10.02.2021. године закључио уговор о купопродаји непокретности и то објеката који се налазе на парцелама број 1587/3 и 1904 уписаних у листу непокретности 5237 КО Крчедин, који су у уговору појединачно набројани. Уговор је солемнизован од стране јавног бележника истог дана. До несугласности у земљишним и катастарским књигама дошло је приликом разграничења државне од друштвене својине на пољопривредном земљишту. Из дописа од 09.03.2005. године утврђено је да је на основу захтева ПИК „Агроунија“ ДОО Инђија, Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде доставило потврду да је ПИК „Агроунија“ ДОО Инђија поднела захтев и уз исти поднела обрасце П1 и Е1 за КО Инђија на којима је извршен попис и евиденција непокретности које користи. Потврду тачности података датих у П1 и Е1 обрасцима издала је Служба за катастар непокретности Инђија која је, с обзиром на то да тада није био урађен катастар непокретности, доставила и преписе поседовних листова. У обрасцу П1 под редним бројем 2 унета је парцела 1587/3 шљивара, а у колони број 9 наведен је непознат правни основ стицања због чега је иста уписана као државна својина. За парцелу број 1904 у недостатку доказа о теретном стицању уписана је државна својина са правом коришћења ПИК „Агроунија“ ДОО Инђија. Након што је „Агроунија“ ДОО Инђија поднела захтева за упис промене назива корисника парцеле

број 1587/3 и 1904 КО Крчедин, уписане су као пољопривредно земљиште у државној својини, док је као корисник уписано Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде.

Из наведеног следи да је у образац П1 вршено уписивање целокупног пољопривредног земљишта правног лица, које је предмет разграничења за одређену катастарску општину, а у образац Е1 и А1 је уписивано пољопривредно земљиште које представља државну својину. Из налаза и мишљења вештака од 14.03.2022. године утврђена је површина неопходна за редовну употребу објеката постојећих на парцелама 1587/3 и 1904 КО Крчедин, имајући у виду План генералне регулације насеља Крчедин и друге параметре дефинисане законским и подзаконским актима, с тим што је за делове обе парцеле које представљају обрадиво пољопривредно земљиште вештак предложио парцелацију како би се ово земљиште одвојило од земљишта за редовну употребу. По издвајању површине за редовну употребу објеката који се налазе на предметним парцелама преостали део парцела представља обрадиво пољопривредно земљиште. Тужилац је одмах након закључења уговора о купопродаји ступио у посед дела купљених непокретности и то дела који је пре купопродаје био ограђен жичаном оградом површине од око 4 ха, а након тога преостали део земљишта се користи као пољопривредно земљиште које се издаје у закуп. Објекте на спорним парцелама саградио је правни претходник „Агроуније“ и обе парцеле се налазе у грађевинском реону. Решењем Републичког геодетског завода Службе за катастар непокретности Инђија од 12.03.2021. године дозвољено је превођење промене у бази података катастра непокретности и уписано право својине тужиоца на објектима саграђеним на спорним парцелама, на основу Уговора о купопродаји непокретности од 10.02.2021. године и сагласности од 09.3.2021. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је у целости усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио право коришћења на земљишту за редовну употребу објеката на којима је тужилац стекао право својине. Првостепени суд сматра да је у току поступка разграничења друштвеног и државног земљишта дошло до грешке па је вршено разграничење парцела на којим тужилац има саграђене објекте у власништу, а које нису требале да буду предмет разграничења.

Другостепени суд је закључио да предметне парцеле представљају земљиште у грађевинском подручју, да правни оквир у коме се решава постављени захтев чине одредбе Закона о планирању и изградњи и то одредбе члана 105. и 106. које упућују на члан 70. истог Закона, те да је предвиђена искључива надлежност органа управе, па је стога укинуо првостепену пресуду и тужбу одбацио због апсолутне ненадлежности.

По становишту Врховног суда, другостепени суд није правилно применио одредбе о надлежности и учинио је битну повреду из члана 374.ст.2.ЗПП, јер је одбио да одлучује о захтеву за који је надлежан.

Одредбама Закона о основама својинскоправних односа меродавним за конкретан спор, прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1.); да се по самом закону стиче право својине стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту,

одвајањем плодова, одржајем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом (члан 21.).

Одредбом члана 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ број 93/14...6/15) прописано је да преносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено се преноси и право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде. Земљиште које служи за редовну употребу зраде утврђује се уговором о промету непокретности, а ако није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде. Преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник нема право својине, већ само право коришћења или право закупа, преноси се и право коришћења или право закупа на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09 ... 9/2020) прописан је поступак одређивања земљишта за редовну употребу објеката у посебним случајевима. Чланом 70. став 1. прописано је да земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових парцела за ту зону, по важећем планском документу за тај објекат; ставом 2. да по захтеву власника објекта, орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско правне послове, доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле; ставом 3. да се решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле доноси у случају да: 1) постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен, представља само земљиште испод објекта; 2) се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом; 3) је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат изграђен, јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија, односно друго правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија; 4) уз захтев за доношење решења о утврђивању земљишта за редовну употребу постојећег објекта и формирању грађевинске парцеле, власник објекта доставља доказ о праву својине на објекту, односно доказ да је по поднетом захтеву за легализацију надлежни орган утврдио могућност легализације, односно решење о легализацији и копију плана парцеле; 5) решење из става 2. овог члана садржи све потребне елементе за формирање грађевинске парцеле, у складу са важећим планским документом, који надлежни орган прибавља по службеној дужности; 6) на решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења министарству надлежном за послове финансија и 7) правноснажно решење из става 3. овог члана је основ за провођење промена у катастарском оперативном органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Када се имају у виду цитране одредбе и утврђено чињенично стање, односно да је правни претходник тужиоца непокретности изградио на пољопривредном земљишту

које је било у режиму друштвене својине, да је правни претходник тужиоца продао тужиоцу објекте које је саградио на спорном земљишту, да се спорно земљиште налази у грађевинском реону, али да је на њему уписана државна својина са правом коришћења Министарства пољопривреде, то следи да између тужиоца и туженог постоји спор о праву коришћења на земљишту на коме је саграђен објект па је другостепени суд пропустио да разјасни све чињенице у вези примене члана 70. Закона о планирању и изградњи, односно о испуњености услова за стицање права коришћења на земљишту на коме су изграђени објекти, као и на земљишту које је неопходно за њихову употребу. При томе тужбеним захтевом тужилац тражи да се утврди право коришћења на земљишту испод објеката и за редовну употребу објеката, за које сматра да би му припадало на основу одредбе члана 3. Закона о промету непокртности, да није било грешака у поступку по Закону о претварању друштвене својине на пољопривредном земљишту у друге облике. Редовни суд у парничном поступку је овлашћен да уреди односе између несагласних страна када је спорно право коришћења земљишта на коме је објект изграђен.

Укидање првостепене пресуде и одбацивање тужбе по постављеном тужбеном захтеву резултат је битне повреде поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, јер је суд одбио да одлучује о захтеву о којем је надлежан.

Из наведеног разлога на основу члана 415. став 1. у вези са чланом 420. став 6. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Весна Субић, с.р.**

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