

ГРАЂЕЊЕ НА ТУЋЕМ ЗЕМЉИШТУ ОД СТРАНЕ ЈЕДНОГ СУВЛАСНИКА

За стицање права својине грађењем на туђем земљишту од стране једног сувласника нужно је да постоји сагласност осталих сувласника у погледу стицања права својине на новоизграђеном објекту, а да би се градитељ могао уписати као власник у јавним књигама мора да има уредну грађевинску дозволу за градњу објекта.

Из образложења: Парничне странке су сувласници на непокретности, а тужиоци су својим средствима, без сагласности тужених, након урушавања објекта, изградили нови објекат. Тужени су били ван земље и нису знали шта тужиоци чине. Нови објекти су изграђени на парцели на којој право коришћења поред тужилаца имају и тужени. Првостепеном пресудом је одбијен тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да су стекли право својине на основу грађења на непокретности описаној у изреци пресуде, коју пресуду је потврдио другостепени суд. Како су у конкретној ситуацији тужиоци сукорисници земљишта на коме је изграђен објекат, за евентуално признање њиховог искључивог права својине на новоизграђеним објектима по основу грађења релевантне су одредбе Закона о основама својинскоправних односа које регулишу стицање права својине грађењем на туђем земљишту (чл. 24-26), за чију примену у конкретном случају нема услова, а што је правилно закључио првостепени суд. Да ли ће сувласнички део другог сувласника припасти градитељу зависи од савесност оба сувласника, али и од других релевантних околности, као што су вредности земљишта и зграде, оправдане потребе једног или другог и слично. За признавање својине градитељу битно је да је он био савестан, а битно је и понашање осталих сувласника. У конкретном случају није испуњен услов који се тиче савесности градитеља, јер је знао да гради на парцелама на којима су тужени сукорисници, без претходног договора о градњи са њима, а поред тога градња је вршена без грађевинске дозволе односно одобрења за градњу, јер према члану 110 Закона о планирању и изградњи грађење објекта се врши на основу грађевинске дозволе и техничке документације и само такво грађење може водити стицању права својине грађењем на туђем земљишту уз испуњеност и осталих услова у смислу одредби чланова 24-26 Закона о основама својинскоправних односа. На бесправно саграђеном објекту не може се по самом закону стећи право својине, у смислу члана 20 Закона о основама својинскоправних односа. Понашање тужилаца је противно и одредби члана 15 Закона о основама својинскоправних односа, јер грађење нових објеката спада у послове који прелазе оквири редовног управљања ствари, па је за такве радове била неопходна сагласност сувласника, овде тужених, што је изостало, јер тужиоци нису добили сагласност од тужених, пошто са њима нису ступили у контакт нити су доказали своје настојање да са истима ступе у контакт. Легализација бесправно подигнутих објеката, у смислу накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе може бити предуслов за евентуално остваривање права тужилаца, међутим поступак легализације није окончан, јер тужиоци уз захтев нису поднели све потребне доказе у смислу члана 188, 189. и 193. Закона о планирању и изградњи. Наведеним одредбама је предвиђено да је приликом легализације објекта саграђеног на земљишту које је у сусвојини, потребно доставити и оверену писмену сагласност свих сувласника за легализацију, што тужиоци нису учинили.

(Пресуда Основног суда у Сомбору број П. 2664/10 од 08.07.2011. године и пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж. 3585/11 од 16.05.2012. године)