

УТВРЂЕЊЕ ТЗВ. ВАНГРУНТОВНОГ ВЛАСНИШТВА НА НЕЛЕГАЛНО САГРАЂЕНОМ ОБЈЕКТУ

Када је тужена противтужиља искључиво својим средствима саградила објекат који је у јавној књизи исказан као недовршен бесправно саграђени објекат, уз знање и сагласност тужиље противтужене, тужена противтужиља има тзв. вангрунтовну својину (тиме и правни основ за државину), све док објекат постоји односно док евентуално не буде порушен, када би јој припао у својину материјал уграђен у објекат, обзиром да је подигнут искључиво њеним средствима.

Из образложења: Пресудом првостепеног суда између осталог одбијен је противтужбени захтев тужене противтужиље којим је затражила од суда да се утврди да је по основу инвестиционог улагања стекла право својине и државине на некретнини – породичној стамбеној згради број 2, те да се обавезе тужиља противтужена да туженој противтужиљи изда подобну исправу за несметан пренос права својине у РГЗ Служби за катастар непокретности Сомбор и омогући миран и несметан посед и државину на истој некретнини или да се пренос изврши по правноснажности пресуде. У образложењу пресуде, првостепени суд је навео да тужена противтужиља нема правни основ за упис права власништва на овом објекту с обзиром да је уговор о купопродаји раскинут, те тужена противтужиља нема право на сувласнички део ни по основу инвестиционог улагања, иако је међу странкама неспорно да је наведени објекат у стању изграђености у коме се налази подигнут искључиво њеним средствима. Првостепени суд наводи да је у конкретном случају у питању непокретност која је изграђена на парцели на којој већ постоји грађевински објекат са којим чини грађевинску целину, из ког разлога не може бити засебно земљишно књижно тело без деобе објекта и цепања парцеле на коме је изграђен, нити се може стећи право власништва и упис истог како се противтужбом тражи, а без одобрења надлежног органа у поступку легализације. Међутим, другостепеном пресудом указује се на погрешну примену материјалног права у делу одлуке о противтужбеном захтеву у односу на недовршени стамбени објекат. Наиме, међу странкама је неспорно да је спорни објекат нелегално, искључиво својим средствима градила тужена противтужиља, уз знање и сагласност тужиље противтужене. Предметни објекат је у јавној књизи исказан као недовршени бесправно саграђени објекат, на коме је тужена противтужиља уписана као држалац. Обзиром да је раскинут уговор о купопродаји, отпао је правни основ на основу којег је тужена противтужиља уписана као власник непокретности у јавну књигу. Стога она има правни интерес за утврђење права својине на недовршеном објекту који је саградила уз дозволу и сагласност тужиље противтужене. Међутим, како се ради о бесправно подигнутом објекту на изграђеном грађевинском земљишту, тужена противтужиља има тзв. вангрунтовну својину (тиме и правни основ за државину), све док објекат постоји односно док евентуално не буде порушен, када би јој припао у својину материјал уграђен у објекат обзиром да је подигнут искључиво њеним средствима. Полазећи од наведеног, другостепени суд је у том делу преиначио првостепену пресуду и у том делу усвојио противтужбени захтев утврђујући да је тужена противтужиља вангрунтовни власник нелегално саграђеног објекта. С друге стране, утврдио је да нема правног основа за усвајање противтужбеног захтева у делу којим би се обавезала тужиља противтужена да изда подобну исправу за упис, јер то није у њеној диспозицији, већ у надлежности управног органа, а због чега не може бити ни обавезана да трпи упис у јавну књигу на име тужене противтужиље. У том делу је потврђена првостепена пресуда којом је одбијен противтужбени захтев.

(Пресуда Основног суда у Сомбору П 74/10 од 10.01.2011. год. и пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3634/11 од 13.09.2012. год)

