РЕВ2-183/23

ВО ИМЕТО НА ГРАЃАНИТЕ
НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

ВРХОВНИОТ СУД НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА, во совет составен од судиите: м-р Катерина Георгиевска - претседател на советот, Владимир Стојаноски, Јелица Крстевска, Шпенд Деваја и Анита Бошковска - членови на советот, во правната работа на тужителот Тане Танески од О., против тужениот Република Северна Македонија С., за утврдување право на сопственост, вредност на спорот 1.100.000,00 денари, одлучувајќи по ревизијата на тужениот, изјавена преку застапникот по закон Државното правобранителство на Република Северна Македонија за подрачје О., против пресудата на Апелациониот суд Битола ГЖ-360/23 од 16.03.2023 година, на седницата одржана на ден 24.10.2024 година, донесе:

П Р Е С У Д А

Ревизијата на тужениот, СЕ ОДБИВА КАКО НЕОСНОВАНА.

СЕ ЗАДОЛЖУВА тужениот да му ги надомести на тужителот трошоците сторени за одговор на ревизија во вкупен износ од 24.851,00 денари, во рок од 15 дена по приемот на пресудата.

Поголемото барање на тужителот за трошоци, СЕ ОДБИВА КАКО НЕОСНОВАНО.

О б р а з л о ж е н и е

Основниот суд Охрид со пресуда П1-190/22 од 31.01.2023 година, поправена со решение П1-190/22 од 02.02.2023 година, го усвоил тужбеното барање на тужителот против тужениот, утврдил дека тужителот по основа на купопродажба, одржувачка и градба е сопственик на недвижниот имот КП.бр.3644, на место викано „Т......“, катастарска култура ГЗ-ГНЗ во површина од 217 мкв., и КП.бр.3644 место викано „Т...........“, култура ГЗ-ЗПЗ 1 во површина од 55 мкв., евидентирани во имотен лист

148269 за КО О. 4 и ја задолжил тужената да го признае таквото право и да трпи промена во јавните книги од нејзино име на име на тужителот, во рок од 15 дена од приемот на пресудата. Го задолжил тужениот да му исплати на тужителот на име трошоци во постапката вкупен износ од 109.601,80 денари во рок од 15 дена по приемот на пресудата, а доколку не ги плати во определениот рок да исплати законска казнена камата на досудените трошоци во висина на референтната стапка на НБ на РСМ што за секое полугодие важела на последниот ден од полугодието што му претходело на тековното полугодие зголемено за 8 процентни поени, сметано од извршноста на пресудата до конечната исплата.

Апелациониот суд Битола со пресуда ГЖ-360/23 од 16.03.2023 година, жалбата на тужениот ја одбил како неоснована и пресуда на Основниот суд Охрид П1-190/22 од 31.01.2023 година, поправена со решение П1-190/22 од 02.02.2023 година, ја потврдил. Го задолжил тужениот да му ги надомести на тужителот второстепените трошоци на постапката во вкупен износ од 27.851,00 денари, во рок од 15 дена од приемот на пресудата.

Против второстепената пресуда, ревизија изјави тужениот, преку застапникот по закон, поради суштествена повреда на одредбите на парничната постапка и погрешна примена на материјалното право, со предлог ревизијата да се усвои, побиваната пресуда да се укине и предметот да се врати на повторно судење на второстепениот суд, или пак истата да се преиначи и тужбеното барање да се одбие како неосновано, а тужителот да се задолжи со трошоци во постапката пред пониските судови и постапката по ревизија.

Во одговор на ревизија изјавен преку полномошник Гоце Стојановски, адвокат од О., тужениот предложи истата да се отфрли како недозволена, односно да се одбие како неоснована, а тужениот да се задолжи со трошоци за одговор на ревизија.

Врховниот суд на Република Северна Македонија по проучување на списите во предметот, наводите во ревизијата и одговорот на ревизија, испитувајќи ја побиваната пресуда во смисла на одредбата од член 377 став 3 од Законот за парничната постапка („Службен весник на РМ" бр.79/05, 110/08, 83/09, 116/10 и 124/15), најде:

Ревизијата е неоснована.

Неоснован е наводот за сторена суштествена повреда на одредбите од член 343 став 2 точка 14 од Законот за парничната постапка, од причина што побиваната пресуда со која е потврдена

првостепената пресуда е јасна и разбирлива, содржи доволно образложени и аргументирани причини за решителните факти од кои се раководел судот при одлучувањето, па истата може во целост да се испита.

Во оваа смисла, неосновани се наводите дека побиваните пресуди се противречни бидејќи пониските судови спротивно на член 177 од Законот за парничната постапка утврдувале факти. Така, тужителот со тужбата бара да му се утврди право на сопственост како стварно право, односно бара да се утврди постоење на стварно-правен однос, за што и го докажал својот правен интерес - да се запише како носител на правото на сопственост во јавните книги.

Во ревизијата тужениот истакнува дека пониските судови сториле суштествена повреда од член 343 став 2 точка 10 од Законот за парничната постапка и погрешно прифатиле дека тужителот е активно легитимиран во конкретниот спор.

Врховниот суд на Република Северна Македонија ги ценеше ваквите наводи, но најде дека се неосновани.

Имено, со одредбата од член 343 став 2 точка 10 од Законот за парничната постапка е определено дека суштествена повреда на одредбите од парничната постапка секогаш постои ако во постапката како тужител или тужен учествувало лице кое не може да биде странка во постапката, или ако странката што е правно лице не ја застапувало овластено лице, или ако парнично неспособна странка не ја застапувал законски застапник, или ако законскиот застапник, односно полномошникот на странката немал потребно овластување за водење на постапката или за одделни дејствија во постапката, доколку водењето на постапката, односно вршењето на одделни дејствија во постапката не било дополнително одобрено.

Видно од содржината на погорецитираната законска одредба со истата се уредуваат околности поврзани со способноста да се биде странка во парнична постапка, а не прашањето за активна и пасивна легитимација кое претставува институт на материјалното право кој го означува односот на определено лице кон конкретниот предмет на спор.

Неоснован е и наводот за погрешна примена на материјалното право.

Правилно пониските судови го примениле материјалното право кога

повикувајќи се на член 124 од Законот за сопственост и други стварни права оцениле дека тужителот по пат на одржувачка се стекнал со право на сопственост на недвижниот имот детално опишан во изреката на првостепената пресуда, при што дале доволно образложени и аргументирани причини со кои во целост се согласува и овој суд.

Правилно пониските судови својата одлука ја засновале на утврдено дека тужителот на ден 02.02.1986 година во својство на купувач со лицето Ј. С. Л.е во својство на продавач склучил писмен договор за купопродажба на недвижен имот, земјиште во О. на место викано Д. Т. на ул.К............ воповршина од 280 мкв., како дел од тогашната КП.бр.101/78/1079-5/1 и тоа шестата парцела од источната страна која се граничела од исток со К. В., од запад со Т. Б., од север со пат и парцелата на лицето К.Д., а од југ со парцелата на лицата Н. и В. Р.. Овој договор бил склучен во писмена форма пред сведоци, но не бил судски заверен, а купувачот во целост ја исплатил купопродажната цена на продавачот кој му го предал владението врз парцелата на која тужителот изградил семејна куќа во која и денес живее и за цело време непречено од никого ја владее. Со премерот од 1970/73 година, КП.бр.1079 и КП.бр.1078 биле запишани на име од продавачот Ј.С. Л., а со премерот од 2010 година дел од КП.бр.1079 стар број одговара на КП.бр.3644 нов број култура, двор со површина од 217 мкв. и ЗПЗ со површина од 55 мкв., при што во 2010 година парцелата останала со незапишани права и како таква се водела се до 2021 година кога со список за промени 1371/2021 по основ на постојаната катастарска евиденција за КП.бр.1079 од ПЛ 13080 КО О. , КП.бр.3644 ГНЗ со површина од 217,44 мкв. и ЗПЗ со површина од 55,31 мкв. е запишана во ИЛ.бр.148269 за КО О. 4 на име на РСМ со корисничко право на лицето Ј.С.Л., како што се води и денес. Продавачот Ј. С. Л. починал во текот на 1987 година, а неговите законски наследници немале правен интерес да водат постапка за приватизација над предметниот имот знаејќи дека таа парцела е продадена на тужителот и никогаш не ја спореле продажбата на парцелата.

Според член 124 став 4 од Законот за сопственост и други стварни права, совесниот држател на недвижна ствар, на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од 20 години.

Согласно член 125 став 1 од цитираниот закон, времето потребно за одржувачка почнува да тече оној ден кога државелот стапил во владение на ствapта, а завршува со истекот на последниот ден од времето потребно за одржувачка.

Во член 179 став 2 од Законот за сопственост и други стварни права

е нормирано дека владението е совесно ако држателот не знае или не можел да знае дека нема правна основа да врши фактичка власт врз стварите, а согласно ставот 3 совесноста на владението се претпоставува.

Тргнувајќи од содржината на погорецитираните одредби, имајќи предвид дека тужителот бил совесен владетел на спорната недвижност сметано од 1986 година кога со лицето Л. склучил договор за купопродажба и го примил во владение предметниот имот, а тужениот без правен основ се стекнал со право на сопственост во 2021 година, видно од Уверението за историски преглед на извршените запишувања за КП.бр.3644 за КО О. 4, и по оценка на Врховниот суд на Република Северна Македонија, правилен е заклучокот на пониските судови дека тужителот врз основа на закон, и тоа по пат на одржувачка се стекнал со правото на сопственост на недвижниот имот.

Правниот институт „Одржувачка“ кој е регулиран со одредбите од Законот за сопственост и други стварни права претставува оригинерен начин на стекнување на правото на сопственост на подвижни ствари и на недвижности со квалификувано владение на одредена ствар во текот на извесно време пропишано со закон. Целта на законското нормирање на овој институт е отстранување на расчекорот меѓу стварната и правната состојба во ситуации кога формален сопственик на стварта е едно лице, а вистински, економски сопственик е друго лице, на начин што таа состојба ќе биде преиначена во субјективно право. Притоа, ова најчесто се случува на подрачјето кај недвижностите, како во конкретниот случај, кога во катастарот на недвижностите е запишано како сопственик лице кое и не е вистински сопственик на таа недвижност кој ги практикува овластувањата кои ги има сопственикот на една ствар. Впрочем, тоа е и целта на институтот одржувачка - да ја отстрани несогласноста меѓу владението и сопственоста и со тоа да ја поедностави правната состојба и истовремено да ја дополни заштитата на правниот промет, како постулат и еманација на начелото на справедливоста и на начелото на сигурност во правниот промет.

Имено, согласно Законот за сопственост и други стварни права, претпоставки за стекнување на правото на сопственост со одржувачка се: 1) способност на лицето да може да стекнува право на сопственост со одржувачка, 2) способност на стварта да може да биде предмет на одржувачка, 3) квалификувано владение и 4) владението да биде остварувано во текот на времето пропишано со закон. Притоа, во случајов сите претпоставки се исполнети, односно тужителот е физичко лице кое согласно член 2 од Законот за сопственост и други стварни права може да биде носител на правото на сопственост, предметната недвижност е ствар

која е во правен промет, тужителот е совесен и ја владеел недвижноста повеќе од 20 години.

Во оваа насока, и според одредбата од член 179 став 2 од Законот за сопственост и други стварни права неспорно е дека тужителот не знаел и не можел да знае дека нема правна основа да врши фактичка власт врз спорната недвижност, со оглед да истата му била предадена во владение согласно писмениот договор за купопродажба од 02.02.1986 година. Оттука, правилно пониските судови прифатиле дека тужителот совесно се стекнал со владение на недвижниот имот во површина од 280 мкв, на кој сега бара да му се утврди право на сопственост, а на кој тужителот изградил семејна куќа во која и денес живее и за цело време непречено од никого ја владее. Дотолку повеќе, ако се има во вид утврденото дека лицето Л. со кое тужителот го склучил договорот за купопродажба починало во 1987 година, а неговите законски наследници немале правен интерес да водат постапка за приватизација знаејќи дека таа парцела е продадена на тужителот, неосновани се ревизиските наводи дека тужителот не е активно легитимиран и единствено лицето Л. може согласно Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост да поведе постапка за приватизација. Ова особено што до судот е доставено тужбено барање со кое се бара утврдување на право на сопственост, а согласно член 2 од Законот за парничната постапка судот не може да одбие да одлучува по барање за кое е надлежен.

Воедно, овој суд во целост се согласува со наводите во ревизијата дека тужителот не може спрема тужениот да ја докажува сопственоста врз основа на договор со *inter partes* дејство каде тужениот воопшто не е договорна страна, но укажува дека, како што правилно оценил и второстепениот суд, постоењето на овој договор е правно релевантен факт од кој произлегува заклучокот на пониските судови дека тужителот е совесен владетел кој може да се стекне со право на сопственост на оригинерен начин - со одржувачка. Притоа, Врховниот суд на Република Северна Македонија имаше во вид дека во изреката на првостепената пресуда на тужителот му е утврдено право на сопственост на спорната недвижност по основ на купопродажба, одржувачка и градба, иако на истиот му е утврдено единствено право на сопственост по основ на одржувачка, меѓутоа најде дека ваквата состојба не е од влијание за законитоста на побиваната одлука. Ова ако се има во вид дека второстепениот суд правилно и аргументирано образложил дека во конкретниот случај биле исполнети законските претпоставки за стекнување на право на сопственост врз основа на закон со одржувачка.

Тужениот во ревизијата истакнува дека на градежно земјиште во

државна сопственост не може да се стекне право на сопственост по пат на одржувачка од причина што станува збор за ствар од општ интерес уредена со Законот за градежно земјиште како *lex specialis*.

Врховниот суд на Република Северна Македонија ги ценеше ваквите наводи, но најде дека се неосновани поради следново:

Согласно член 7 од Законот за сопственост и други стварни права, стекнувањето, заштитата и престанокот на правото на сопственост и на другите стварни права се уредуваат со закон.

Според член 16 став 1 од истиот закон, сите природни богатства, растителниот и животинскиот свет, стварите во општа употреба, градежното земјиште, шумите и земјоделското земјиште, пасиштата и водите, како и стварите и објектите од особено културно и историско значење определени со закон се ствари (добра) од општ интерес за Републиката.

Во ставот 2 од членот 16 е нормирано дека стварите кои врз основа на Уставот или со посебни закони се прогласени за ствари од општ интерес за Републиката можат да бидат предмет на правото на сопственост на државата односно на физички и правни лица, а согласност ставот 3 облиците на сопственост врз градежното, земјоделското и шумското земјиште, пасиштата и водите се уредуваат со посебни прописи

Со член 5 од Законот за градежно земјиште е определено дека на градежно земјиште може да се стекнат право на сопственост и други стварни права, определени со овој и друг закон, како и дека на правото на сопственост на градежното земјиште и на другите стварни права се применуваат прописите за сопственост и другите стварни права, за договорен залог, за облигационите односи, за запишување на правата на недвижностите и други прописи.

Според член 13 став 2 од истиот закон, градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија може да се отуѓи, да се даде под долготраен закуп, под краткотраен закуп, да се разменува, да се заснова право на стварна службеност, да се даде на трајно користење, да се пренесе правото на сопственост и на него да се востановат други стварни права, на начин и под услови утврдени со овој и друг закон.

Поаѓајќи од содржината на погорецитираните законски одредби, не е спорно дека градежното земјиште како ствар од општ интерес ужива посебна заштита, но исто така не е спорно дека Законот за градежно

земјиште не ја исклучува примената на одделни одредби инкорпорирани во Законот за сопственост и други стварни права доколку не постои поинакво решение во Законот за градежно земјиште како *lex specialis*. Оттука, со оглед да во случајот не е пропишана изречна забрана за стекнување на право на сопственост на градежно земјиште по пат на одржувачка, правилно пониските судови прифатиле дека тужителот се стекнал со право на сопственост на спорната недвижност по пат на одржувачка.

Врховниот суд на Република Северна Македонија ги ценеше и останатите ревизиски наводи, но најде дека истите се без влијание за поинакво одлучување.

Во смисла на изложеното, следуваше ревизијата да се одбие како неоснована, согласно член 384 став 1 од Законот за парничната постапка.

Согласно член 160 став 1 во врска со член 158 став 1 и став 2 од Законот за парничната постапка, Врховниот суд на Република Северна Македонија го задолжи тужениот да му ги надомести на тужителот трошоците сторени за состав на одговор на ревизија во вкупен износ од 24.851,00 денари со засметан 18% ДДВ како побаруван износ, а согласно Тарифата за награда и надоместок на трошоците за работа на адвокатите. Овој суд не го досуди бараниот износ за судска такса за одговор на ревизија од причина што во списите на предметот нема доказ дека истата е платена.

Пресудено во Врховниот суд на Република Северна Македонија, на ден 24.10.2024 година под РЕВ2-183/23.

Претседател на советот - судија
м-р Катерина Георгиевска с.р.

За точноста на отправокот - т в р д и: секретар