



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11654/2023
18.09.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ и ГГ, сви из ..., чији су заједнички пуномоћник Бранислава Китановић Башић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду и Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1813/22 од 21.12.2022. године, у седници одржаној 18.09.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1813/22 од 21.12.2022. године, у преиначујућем делу.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 9598/19 од 19.04.2022. године, тужбени захтев тужилаца усвојен је у целости и утврђено да су тужиоци по правном основу одржаја стекли право власништва свако у 1/4 идеална дела на некретнинама уписаним у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2, парцели број .., зграда број 1 ..., земљиште под зградом – објектом 75 м², зграда број 2 ..., земљиште под зградом – објектом 14 м², земљиште уз зграду – објекат 500 м², њива 1. класе 68 м², све укупно 657 м², градско грађевинско земљиште, зграда број 1 породична стамбена зграда, објекат преузет из земљишне књиге ..., зграда број 2 помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, ..., све јавна, државна својина туженог и обавезани тужени да признају и трпе да се тужиоци без њиховог накнадног питања или одобрења земљишним, катастарским и свим другим јавним књигама укњижи свако у 1/4 идеална дела као власници предметне непокретности, што уколико не учини упис права власништва тужилаца ће се извршити на основу ове пресуде и обавезани тужени да тужиоцима накнаде трошкове поступка у износу од 119.250,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1813/22 од 21.12.2022. године, жалба тужених је делимично усвојена, а делимично одбијена, па је првостепена пресуда

преиначена тако што је одбијен тужбени захтев за утврђење да су тужиоци стекли право својине на градском грађевинском земљишту уписаном у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2, парцела број .. од 657 м² (на којој се налази породична стамбена зграда и помоћни објекти), парцели број .. уписаној у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2 уз обавезивање тужени да трпе да се на основу ове пресуде у корист тужилаца упише свако по 1/4 дела као власници на градском грађевинском земљишту у површини од 657 м², а потврђена у преосталом побијаном усвајајућем делу којим је утврђено да су тужиоци свако у 1/4 дела стекли право својине на објектима саграђеним на парцели број .., уписаној у лист непокретности број .. КО Нови Сад II и одлуке о трошковима поступка, те је одбијен захтев тужилаца и захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у делу којим је преиначена првостепена пресуда, тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним чланом 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23) у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник Републике Србије“ број 10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија тужилаца дозвољена, али да није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводи ревизије да је у поступку пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП нису били предмет оцене ревизијског суда, јер се из овог разлога, сходно члану 407. ЗПП ревизија не може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, катастарска парцела број .. површине 6 ари и 57 м² уписана је у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2 као градско грађевинско земљиште у државној својини Републике Србије са правом коришћења Града Новог Сада. На катастарској парцели уписани су и објекти и то породична стамбена зграда број 1 у државној својини Републике Србије са правом коришћења Града Новог Сада и помоћна зграда број 2, изграђена без одобрења за градњу у својини Републике Србије са државином Града Новог Сада. Правни претходник тужилаца ДД је био носилац станарског права на стану на адреси ...број 50, површине 25 м², а од надлежног управног органа је 22.06.1961. године добио одобрење за градњу помоћних просторија у улици ...број 50 на основу локације за градњу издате решењем надлежног управног органа 16.12.1958. године за градњу приземне стамбене и економске зграде у улици ...број 50. Од тада су правни претходници тужилаца ДД, његова супруга ЂЂ, девојачко ..., а након њене смрти и тужиоци у савесној државини непокретности уписаних у лист непокретности .. КО Нови Сад 2.

На основу овако утврђених чињеница првостепени суд је, с позивом на одредбу члана 28. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“ број 29/96, „Службени гласник Републике Србије“ број 115/08) као и да је Законом о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СРЈ“ број 29/96) брисана одредба члана 29. којом је било прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем,

усвојио тужбени захтев и утврдио право својине тужилаца како на објектима, тако и на земљишту на коме се објекти налазе.

Другостепени суд није прихватио правно становиште првостепеног суда у делу одлуке да су тужиоци стекли право својине грађевинског земљишта по правном основу одржаја код чињенице да објекти нису изграђени у складу са прописима о изградњи објеката, па је с позивом на одредбу члана 70. став 3. тачка 2. и 105. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09 са свим изменама и допунама) и одредбе Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник Републике Србије“ број 96/15) закључио да пошто објекти које користе тужиоци нису озакоњени, нити су тужиоци уписани као власници истих, то тужиоци не испуњавају услове за стицање права својине и коришћења на градском грађевинском земљишту које је у државној својини због чега је преиначио првостепену одлуку у погледу утврђивања права својине на градском грађевинском земљишту, тако што је у овом делу одбио тужбени захтев.

Правно становиште другостепеног суда као правилно прихвата и Врховни суд, због чега се неосновано ревизијом тужилаца указује на погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 102. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09, 24/11, 132/14, 83/18 и 62/23) прописано је да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде (став 1.); да се право својине из става 1. овог члана стиче даном ступања на снагу овог Закона, а упис права својине врши орган надлежан за послове државног премера и катастра по службеној дужности (став 2.); да се право својине на катастарској парцели уписује у корист лица које је уписано као власник објекта односно објеката који се налазе на тој парцели односно лица које је уписано као носилац права коришћења на катастарској парцели на неизграђеном грађевинском земљишту, осим за лица таксативно набројана под тачком 1, 2, 3. и 4. става 3, док је одредбом члана 105. истог Закона прописано да власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на којој је тај објекат изграђен у циљу успостављања јединствене непокретности из члана 106. овог Закона (став 1.); а када је право својине на објекту стечено по основу легализације односно озакоњења објекта, односно на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник Републике Србије“ број 25/13) власник тог објекта има обавезу утврђивања земљишта за редовну употребу објекта у складу са чланом 70. овог Закона (став 2.); те да се упис права својине на грађевинском земљишту из става 1. и 2. овог члана врши на основу решења из члана 70. овог Закона. Орган надлежан за имовинско-правне послове по правноснажности доставља то решење по службеној дужности органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 3.).

Из ових законских одредби произилази да право својине на изграђеном градском грађевинском земљишту стичу по самом закону власници објеката изграђеног на градском грађевинском земљишту као и лица која су носиоци права коришћења градског грађевинског земљишта. Како тужиоци нису власници објекта изграђених на катастарској парцели .. КО Нови Сад 2, у складу са законом јер за њихову изградњу и

употребу није донето решење о легализацији односно озакоњењу, нити су као такви уписани у евиденцији о правима на непокретности, а решење донето у смислу одредбе члана 70. Закона о планирању и изградњи није приложено у списима, то тужиоци без доказа о власништву објекта у смислу одредаба члана 105. Закона о планирању и изградњи не могу стећи право својине на катастарској парцели на којој се налазе објекти, због чега је правилно другостепени суд одбио захтев тужилаца за утврђење права својине на градском грађевинском земљишту на коме се налазе изграђени објекти.

Чињеница да је тужиоцима у току поступка признато право својине на објектима не води само по себи закључку да су власници истих у смислу чланова 102., 105. и 106. Закона о планирању и изградњи, обзиром да за изградњу тих објеката нису добили одобрење од стране надлежних органа управе, нити је пак донето решење о легализацији, односно озакоњењу на основу којих решења тужиоци као власници објеката изграђених у складу са законом стичу право својине на градском грађевинском земљишту на коме су изграђени.

Неосновано се ревизијом указује да је другостепени суд пропустио да приликом утврђивања права својине на земљишту примени одредбе Закона о основама својинскоправних односа којима је регулисана изградња објеката на земљишту у својини другог лица обзиром да се на овај начин не може стећи својина на градском грађевинском земљишту. Стога ће тужиоци након добијања решења о законитој изградњи објеката и решење које доноси надлежан орган управе у смислу члана 70. Закона о планирању и изградњи бити уписани као носиоци права својине земљишта испод објекта и потребном за редовну употребу објекта у мерама и границама које одреди надлежни општински орган у смислу цитиране законске одредбе.

Стога је правилно другостепени суд преиначио првостепену одлуку одбијајући тужбени захтев за утврђење права својине на градском грађевинском земљишту одржајем.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом одредби члана 153. и 154. ЗПП, а обзиром на успех странака у спору.

Са свега изнетог на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

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