



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 1994/2022  
14.06.2023. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Јелена Анђелковић, адвокат из ..., против тужених ББ, чији је законски заступник ћерка ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ свих из ..., чији је заједнички пуномоћник Иван Савић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2038/21 од 21.10.2021. године, у седници одржаној 14.06.2023. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2038/21 од 21.10.2021. године, у преиначујућем делу, тако што се **ОДБИЈА** жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 3134/17 од 28.01.2021. године, исправљена решењем Другог основног суда у Београду П 3134/17 од 27.05.2021. године, у преосталом делу става првог изреке и у ставу другом изреке.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац да туженима накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 277.500,00 динара у року од 15 дана по пријему преписа ове одлуке.

## Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 3134/17 од 28.01.2021. године, исправљене решењем истог суда П 3134/17 од 27.05.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац сувласник са 520/3589 идеалних делова кат. парцеле .. КО ... – земљишту које је неопходно за редовну употребу изграђене породичне стамбене зграде у својини тужиоца, која се налази у ..., кућни број .., саграђене на делу кат. парцеле .. КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе и дозволе да тужилац стечено право су својине упише у надлежни катастар непокретности. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженима исплати на име трошкова парничног поступка износ од 739.125,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужене за исплату законске затезне камате на трошкове парничног поступка од дана пресуђења до дана извршности.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2038/21 од 21.10.2021. године, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке тако што је утврђено да је

тужилац сувласник са 255/3589 идеалних делова кат. парцеле .. КО ... – земљишту које је неопходно за редовну употребу изграђене породичне стамбене зграде у својини тужиоца, која се налази у ..., кућни број .., саграђене на делу кат. парцеле .. КО ..., што су тужени дужни да признају и трпе и дозволе да тужилац стечено право сувојине упише у надлежни катастар непокретности, док је у преосталом делу става првог изреке преко досуђеног удела од 255/3589 до траженог удела 520/3589 идеалних делова првостепена пресуда потврђена и жалба тужиоца одбијена као неоснована. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде, са исправком, тако што је одлучено да свака странка сноси своје трошкове, а ставом трећим изреке, одбијен је као захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног парничног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у преиначујућем делу, тужени су изјавили благовремено ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11 ... 10/23-други закона) и утврдио да је ревизија тужених 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, а ни повреде из става 1. тог члана закона на које се ревизијом указује пред другостепеним судом које би могле да утичу на доношење законите и правилне одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је, заједно са непарничарем ЕЕ, на основу неовереног уговора о купопродаји непокретности од 20.05.1979. године купио од продавца ЖЖ, брата тужених, део предметне кат. парцеле број .. КО ... (која сада носи ознаку ..) укупне површине 3589 м<sup>2</sup>, и то земљиште у површини од 500м<sup>2</sup> њива звана „...“. Након тога, тужилац је приступио градњи породичне стамбене зграде (према његовим тврдњама изградња је трајала од 1980 до 1985.године) на делу купљеног земљишта (објекат је на површини од 1 ар, док је окућница на 1,5 ари, што чини укупно 2,5 ари). У време куповине, тужене ББ сада пок. ЗЗ, чији су правни следбеници ГГ, ДД и ЂЂ, су биле власнице наведене кат. парцеле са једнаким уделима. Право сувојине на наведеној парцели стекле су на основу уговора о деоби који су закључиле са својим братом ЖЖ овереног код Петог општинског суда у Београду под Ов 583/76 дана 24.03.1976. године, након чега су се укњижиле у земљишне књиге (решење Петог општинског суда у Београду ДН 1935/76 од 19.04.1976. године). На основу Одлуке о одређивању градског – грађевинског земљишта СО Гроцка бр. 350-816 од 26.09.1979. године, наведена парцела је укњижена као друштвена својина, уз упис права коришћења у корист тужених ББ и сада пок. ЗЗ, првобитно тужене, са по 1/2 дела, а 1997.године је укњижена као државна својина – власништво Републике Србије. На основу решења Општине Гроцка бр. 462-17/05 од 01.02.2005. године, решењем Дн 3283/05 укњижено је брисање државне својине и права коришћења и укњижено право сувласништва на предметној парцели у корист овде тужених (ЛН .. КО ...). Правноснажном пресудом првостепеног суда П 1619/12 од 17.10.2013. године (донетом у овој парници) утврђено је право својине тужиоца на наведеном објекту по

основу грађења на туђем земљишту у односу на овде тужене ББ и сада пок. 33 као сувласнице тог земљишта односно парцеле.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован, налазећи да нису испуњени услови за стицање права својине тужиоца на траженом делу предметне кат. парцеле на основу чланова 20. (стицање својине на основу уговора) и 28. (стицање својине на основу одржаја) Закона о основама својинско-правних односа. Ово стога што је уговор о купопродаји који је тужилац закључио са братом тужених као продавцем 20.05.1979.године ништав у смислу одредаба чланова 47. и 70. Закона о облигационим односима, јер продавац у време закључења тог уговора није био титулар права својине, нити било код другог стварног права на предметној парцели, имајући у виду да је закључењем деобног уговора из 1976. године та непокретност припала у сусвојину његовим сестрама, туженим ББ и сада пок. 33, са по 1/2 идеалног дела, због чега није могао на тужиоца пренети право које нема. При томе, уговор није био закључен у писменој форми предвиђеној тада важећим Законом о промету непокретности, уз оверу потписа уговарача код суда. Државина тужиоца није заснована на пуноважном правном основу, па нема места стицању на основу редовног одржаја, а све и да се прихвати да је државина тужиоца била савесна нема места стицању ни путем ванредног одржаја, јер је предметна парцела од 1979.године била у режиму градског грађевинског земљишта на којем се није могла стећи својина одржајем од тада па до 1996.године сходно члану 29. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист ФНРЈ“, бр.6/80) којим је било прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем, а ако би се рок за одржај рачунао од 1996. године, до дана подношења тужбе у овој правној ствари (30.03.2012.године) није протекло рок од 20 година потребан за ванредни одржај. Осим тога, по налажењу првостепеног суда државина тужиоца није савесна јер је увидом у земљишну књигу као јавну књигу могао да се информише и сазна ко је власник земљишта, при чему је брату тужених као продавцу судском одлуком било забрањено отуђење наведене парцеле. Ценио је чињеницу да је тужилац на делу предметне кат. парцеле саградио породичну стамбену зграду, па је нашао да ни по по том основу (грађење на туђем земљишту) тужилац није могао стећи право својине на том делу парцеле, с обзиром на то да парцелу која је у то време била у друштвеној својини није добио на коришћење на законит начин, а без значаја је то што је парцела у међувремену враћена у својину туженима јер се законски услови за стицање права својине не испитују према садашњем статусу земљишта, већ према имовинском режиму у време градње.

Другостепени суд је, за разлику од првостепеног суда, сматрао да се захтеву тужиоца може делимично пружити правна заштита применом члана 25. Закона о основама својинско-правних односа (стицање својине грађењем на туђем земљишту) за површину од 255 м<sup>2</sup>, односно за идеални удео од 255/3589 идеалних делова, док је за разлику до укупно траженог удела од 520/3589 одбио тужбени захтев. Руководио се пре свега тиме да је правноснажном пресудом Основног суда у Београду - Судска јединица Младеновац П 1619/12 од 17.10.2013. године (донетом током овог поступка) утврђено у односу на тужене ББ и сада пок. 33 да је тужилац искључиви власник по основу градње породичне стамбене зграде која се налази у ..., у улици ... број ..., саграђене на делу предметне кат. парцеле, коју пресуду тужене нису оспоравале (суштински током спора нису оспоравале право тужиоца на предметном објекту). Као и чињеницом да су тужене тражиле исплату прометне цене предметног земљишта (у

другој парници), у ком погледу су успеле с обзиром на то да је правноснажном пресудом Другог основног суда у Београду П 2449/15 од 25.02.2016. године тужени у тој парници - овде тужилац, обавезан да тужилмама - овде туженима ББ и сада пок. 33, на име накнаде за земљиште – део кат. парцеле .. у површини од 255 м2, КО ... исплати износ од 854.791,20 динара (свакој по 426.895,60 динара) са законском затезном каматом од 25.02.2016. године до исплате. По налажењу истог тужене су се у поступку који је окончан наведеном правноснажном пресудом, управо користиле правом из одредбе члана 25. Закона о основама својинско-правних односа, па како је тужилац у поступку принудног извршења наведене пресуде туженима исплатио наведену цену земљишта што је било неспорно у даљем току поступка, испуњени су услови да се тужиоцу призна право својине и на земљишту на коме је објекат изграђен, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу објекта. Приликом доношења побијане одлуке, другостепени суд је имао у виду да је коначно постављеним захтевом тужилац тражио утврђење сусвојине на 520/3589 идеалних делова кат. парцеле .. КО ..., а не утврђење права својине на реалном делу парцеле на основу налаза и мишљења вештака, што је у току поступка предлагао, али при којем доказном предлогу није остао на рочишту на коме је закључена главна расправа. Овако опредељени захтев у конкретном случају не спречава да се тужилац као градитељ на туђем земљишту у катастру непокретности упише као власник на предметној непокретности на 255/3589 идеалних делова кат. парцеле .. КО ..., што одговара површини од 255 м2 парцеле на којој је објекат саграђен, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу објекта, која површина одговара и ономе што је тужилац купио од ЖЖ, а за које земљиште је исплатио туженима тржишну вредност. Након тога, парничне странке у циљу развргнућа сувласничке заједнице на парцели могу извршити деобу парцеле вансудским путем на основу споразума о деоби или подношењем предлога суду у вансудском поступку деоби, с обзиром да је исплатом тржишне цене земљишта међу странкама више нема спорних питања, како би се тужиоцу омогућило легализације објекта изграђеног без грађевинске дозволе, што је поред решавања спорних имовинских односа међу странкама један од главних разлога вођења овог поступка.

Основано се ревизијом тужених указује да је другостепена одлука заснована на погрешној примени материјалног права.

По оцени Врховног суда тужбеном захтеву се не може пружити правна заштита применом одредаба чланова 20. и 28. Закона о основама својинско правних односа из разлога које је дао првостепени суд, а које овај суд у целости прихвата као правилне (осим у делу чињенично правног закључка да је у време куповине предмета земљишта од стране тужиоца оно било у режиму права коришћења, јер је земљиште купљено пре доношења Одлуке о одређивању градског – грађевинског земљишта СО Гроцка бр. 350-816 од 26.09.1979. године, што не утиче на правилност и законитост првостепене пресуде). Међутим, правна заштита тужбеном захтеву се не може пружити ни применом одредбе члана 25. овог закона како то погрешно сматра другостепени суд.

Према члану 21. Закона о основама својинско правних односа („Службени лист СФРЈ“, бр.6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“, бр.29/96 и „Службени гласник РС“, бр. 115/05-др. закон) право својине стиче се по самом закону, између осталог, и грађењем на туђем земљишту. Овим Законом уређен је однос савесног градитеља и несавесног власника земљишта (члан 24.), несавесног градитеља и савесног власника земљишта (члан 25.) и савесног градитеља и савесног власника земљишта (члан 26.).

Само савесни градитеља који може изградити зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на којем други има право својине (власник земљишта) стиче право својине и на земљиште на којем је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знао нити је могао знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио (члан 24. став 1. овог закона), у ком случају власник земљишта има право да за време од 3 године од дана сазнања за завршену изградњу, али најкасније у време од 10 година од завршене изградње, тражи да му градитељ накнади вредност земљишта у висини његове прометне цене у време доношења судске одлуке (став 2.).

У овом случају тужилац је несавестан градитељ јер је знао да гради на земљишту на којем постоји сусвојина тужених ББ и сада пок. ЗЗ, односно право сукоришћења и да уговор о купопродаји није закључио са власницима земљишта, док су тужене савесне власнице земљишта (у време градње објекта тужиоца носиоци права коришћења са једнаким уделима) јер су се противиле изградњи током трајања исте. То значи да тужилац као несавестан градитељ не може стећи право својине и на земљиште на којем је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, па се на ову ситуацију примењује члан 25. ставови 1. и 2. Закона о основама својинско правних односа, који се примењује у корист савесног власника земљишта. Њиме се штити правило *superficies solo cedit*, тако што савесном власнику земљишта даје право на избор између три могућности: или да му припадне право својине на грађевински објекат или да градитељ поруши грађевински објекат и врати му земљиште у првобитно стање или да му градитељ исплати прометну цену земљишта најкасније у року од 3 године од дана завршетка изградње грађевинског објекта, по чијем протеклу може захтевати само исплату прометне цене земљишта (став 4.).

По оцени Врховног суда, чињеница да је тужиоцу правноснажном пресудом Основног суда у Београду - Судска јединца Младеновац П 1619/12 од 17.10.2013. године (донетом током овог поступка) утврђено да је искључиви власник породичне стамбене зграде која се налази у ..., у улици ... број ..., по основу градње на делу предметне кат. парцеле, што је утврђено према овде туженима ББ и сада пок. ЗЗ, чији су правни следбеници ГГ, ДД и ЂЂ, последица је тога што му тужене нису оспоравале право својине на предметном објекту, односно нису тражиле да њима припадне право својине на објекту или да тужилац исти поруши. Тиме што су тужене тражиле исплату прометне цене земљишта (у другој парници), у ком погледу су успеле правноснажном пресудом Другог основног суда у Београду П 2449/15 од 25.02.2016. године, не даје право тужиоцу као несавесном градитељу на стицање права својине на земљишту на којем је објекат изграђен и на земљишту за редовну употребу објекта. Стамбени објекта тужиоца је изграђен без грађевинске дозволе, а земљиште на којем је изградио објекат које је у време изградње било у друштвеној својини, тужилац није добио на коришћење на законит начин, па је без значаја то што је парцела у међувремену враћена у својину туженима јер се законски услови за стицање својине у парничном поступку не испитују према садашњем статусу земљишта, већ према имовинском режиму у време градње, како то правилно закључује првостепени суд.

Зато је Врховни суд преиначио другостепену пресуду у преиначујућем делу и потврдио првостепену пресуду у делу који је био предмет преиначења, у шта спада и одлука о трошковима првостепеног поступка који су правилно одмерени и досуђени туженима.

Из наведених разлога, применом члана 416. став 1. ЗПП одлучено је ка у ставу првом изреке.

Туженима на основу чланова 165. став 2. и 163. став 2. у вези чланова 153. став 1. и 154. став 2. ЗПП припада тражена накнада трошкова ревизијског поступка, према вредности спора, на име трошкова састава ревизије у износу од 33.000,00 динара сходно важећој АТ („Службени гласник РС“, бр.121/12, 99/20, 37/21 од 14.04.2021.године) у време предузимања ове радње, што са увећањем за заступање још три странке износи 82.500,00 динара, према одређеном захтеву тужених (члан 163. став 2. ЗПП), као и на име судских такси на ревизију и ревизијску одлуку по 97.500,00 динара све одмерено по Тарифним бројевима 1. и 2. Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“ бр. 128/24 ... 106/15), због чега је одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић