



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 9779/2022  
31.01.2024. 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 тужилаца АА и ББ, обојице из ..., чији су заједнички пуномоћник Милан Козомара, адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Јелица Савић Даничић, адвокат из ..., ради утврђења права коришћења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3116/21 од 10.03.2022. године, у седници одржаној 31.01.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужилаца, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3116/21 од 10.03.2022. године, тако што се **ОДБИЈА** жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Новом Саду П 15867/20 од 22.09.2021. године.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужена да тужиоцима накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 228.000,00 динара, у року од 15 дана по пријему преписа ове одлуке.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 15867/20 од 22.09.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да су тужиоци по правном основу законитог и савесног одржаја стекли право коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини укупне површине 6 ари 55 м<sup>2</sup>, које се налази у Улици ... у Новом Саду, на катастарској парцели .. КО Нови Сад 3, уписаној у А листу – Листа непокретности бр. .. КО Нови Сад 3, РГЗ СКН Нови Сад 2, и то сваки са по 47/655 идеалних делова. Ставом другим изреке, утврђено је да су тужиоци по правном основу законитог и савесног одржаја стекли право коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини укупне површине 6 ари 92 м<sup>2</sup>, које се налази у Улици ... у Новом Саду, на катастарској парцели .. КО Нови Сад 3, уписаној у А листу – Листа непокретности .. КО Нови Сад 3, РГЗ СКН Нови Сад 2, и то сваки са по 166/692 идеалних делова. Ставом трећим изреке, овлашћују се тужиоци да своје право из ставова првог и другог изреке упишу у Лист непокретности .. КО Нови Сад 3, који се води код РГЗ СКН Нови Сад 2, без било каквог даљег питања и одобрења тужене, што је тужена дужна да призна и трпи. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена да тужиоцима накнади трошкове

поступка у износу од 194.850,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3116/21 од 10.03.2022. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужене и преиначена првостепена пресуда тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да су тужиоци по правном основу законитог и савесног одржаја стекли право коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини укупне површине 6 ари 55 м<sup>2</sup>, које се налази у Улици ... у Новом Саду, на катастарској парцели .. КО Нови Сад 3, уписаној у А листу – Листа непокретности бр. .. КО Нови Сад 3, РГЗ СКН Нови Сад 2, и то сваки са по 47/655 идеалних делова и да се утврди да су тужиоци по правном основу законитог и савесног одржаја стекли право коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини укупне површине 6 ари 94 м<sup>2</sup>, које се налази у Улици ... у Новом Саду, на катастарској парцели .. КО Нови Сад 3, уписаној у А листу – Листа непокретности .. КО Нови Сад 3, РГЗ СКН Нови Сад 2, и то сваки са по 166/692 идеалних делова, те да се овлашћују тужиоци да своје право из ставова првог и другог изреке упишу у Лист непокретности .. КО Нови Сад 3, који се води код РГЗ СКН Нови Сад 2, без било каквог даљег питања и одобрења тужене, па су обавезани тужиоци да туженој на име накнаде трошкова парничног поступка исплате 98.400,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да туженој накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 150.600,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/11 ...10/23-др. закон) па је оценио да је ревизија основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, својевремено су у зк. ул. .. КО Нови Сад 3 биле уписане матичне кат. парцеле: ... (њива Велики ..., површине 29 ари 19 м<sup>2</sup>) и .. (њива Велики ..., површине 21 ар 24 м<sup>2</sup>) као друштвена својина, са правом коришћења на земљишту у корист сада пок. ГГ, чији је правни следбеник тужена (по решењима о наслеђивању из 1997. и 2004. године). Сада су у ЛН .. КО Нови Сад 3 уписане овде спорне кат. парцеле: .. укупне површине 6 ари 55 м<sup>2</sup> остало грађевинско земљиште (од чега је део под три објекта изграђених без грађевинске дозволе, а остали део њива треће класе у Улици ... површине 4 ара 65 м<sup>2</sup>) и .. укупне површине 6 ари и 92 м<sup>2</sup> остало грађевинско земљиште (од чега је део под три објекта изграђених без грађевинске дозволе, а преостали део њива треће класе 5 ари и 92 м<sup>2</sup>). Као носиоци права на земљишту уписани су Република Србија, својина државна 1/1 и овде тужена са правом коришћења 1/1 удела, док је на свим објектима тужена уписана као држалац, својина приватна 1/1.

Саслушањем родитеља тужилаца ДД и ЂЂ у својству сведока и тужилаца у својству парничних странака утврђено је да су родитељи тужилаца купили од ЕЕ парцелу (која је у суседству овде спорних парцела) на којој су сазидали кућу (који објекат се према неспорним чињеничним наводима тужбе сада налази на кат. парцели .. која није предмет спора), а потом током изградње куће 1992. године купили од сада пок. ГГ плац на суседном земљишту на којем нису ништа зидали, које су касније поклонили тужиоцима који су у то време били малолетни (2002. године), док су део купљеног земљишта продали суседу, а део оставили за улаз у свој објекат, од када су у државини ових парцела коју им нико до подношења тужбе није оспоравао.

Предмет уговора о купопродаји закљученог 28.07.1992. године између ДД и ЂЂ као купаца и ГГ као продавца (овереног код Општинског суда у Новом Саду под Ов 19168/92 дана 04.08.1992. године), била је кат. парцела .. КО Нови Сад у површини од 30 x 20 м, за коју су продавцу исплатили уговорену цену на дан закључења уговора, а продавац им је дао клаузулу интабуланди. Предмет даровног уговора закљученог 17.05.2002. године између ДД и ЂЂ као дародаваца и овде тужилаца као даропримаца (овереног код Општинског суда у Новом Саду под Ов1 14542/02 дана 21.05.2002. године) биле су три кат. парцеле (укупне површине 846м<sup>2</sup>) и то: .. у површини од 94 м<sup>2</sup>, .. у површини од 333 м<sup>2</sup> и .. у површини од 419 м<sup>2</sup>, КО Нови Сад.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев закључивши да су родитељи тужилаца од 1992. године били у мирној и несметаној државини предметних непокретности – кат парцела .. и .. КО Нови Сад (насталих од матичних парцела .. и ..) када су их купили од сада пок. ГГ, правног претходника тужене, иако је у уговор о купопродаји унета само једна кат. парцела, а тужиоци од 2002. године када су им родитељи поклонили ове парцеле у одређеној површини. Како се савесност њихове државине претпоставља у смислу члана 72. став 3. Закона о основама својинско-правних односа, оценио је да су тужиоци ванредним одржајем стекли право коришћења предметних непокретности на основу члана 28. став 4. (за који је законом прописан рок од 20 година) у вези члана 30. ставови 1. и 2. овог Закона. Имајући притом у виду да се од ступања на снагу законских измена 04.07.1996. године може се стећи право својине одржајем и на земљишту у друштвеној односно касније државној својини од тада теку рокови прописани чланом 27. наведеног закона и да је до подношења тужбе у овој правној ствари 11.08.2020. године протекао законом прописан рок за стицање права коришћења по основу ванредног одржаја на предметним непокретностима (више од 24 године). Након доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта (члан 102. по коме се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде), институт одржаја као установа приватног права може се по аналогiji применити и на право коришћења. Оценио је као неоснован истакнути приговор недостатка пасивне легитимације на страни тужене јер је она у листу непокретности уписана као носилац права коришћења на предметним кат. парцелама.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио као неоснован тужбени захтев налазећи да на страни тужилаца нема услова за стицања права коришћења на предметним парцелама ни по основу ванредног одржаја, а ни по основу редовног одржаја у смислу одредаба члана 28. ставови 2. и 4. Закона о основама својинско-правних односа. Наиме, државина тужилаца на кат. парцели .. не може бити законита будући да у време закључења купопродајног уговора од 28.07.1992. године,

матична парцела .. (тада у друштвеној својини) није била у слободном правном промету сходно одредбама члана 30. Закона о грађевинском земљишту, односно право коришћења се могло преносити само одређеном кругу лица, па је уговор од 28.07.1992. године ништав будући да је пренос права коришћења на предметној парцели са ГГ на родитеље тужилаца био противан принудним прописима. С друге стране, у погледу парцеле .. тужиоци нису предложили било какве доказе на основу којих би било могуће закључити да је државина на истој законита. Следом наведеног, евентуално би могло бити речи о ванредном одржају, протеком рока од 20 година, али рачунајући од момента ступања на снагу Закона о планирању и изградњи (11.09.2009. године) будући да је од тада могућа примена овог института и на право коришћења, а који рок се у моменту подношења тужбе (11.08.2020. године) није навршио.

Основано се ревизијом тужилаца указује да је другостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право када је одлучио као у изреци побијане другостепене пресуде.

Саслушањем родитеља тужилаца, из делова њихових исказа којима је првостепени суд поклатио веру, и исказа тужилаца утврђено је да су родитељи тужилаца били у државини предметног земљишта од 1992. године (када су га купили од сада пок. ГГ као носиоца права коришћења на том земљишту) па до до 2002. године (када су га поклатили тужиоцима). Наиме, имајући у виду садржину писменог (овереног) уговора о купопродаји из 1992. године родитељи тужилаца су од ГГ без сумње купили земљиште укупне површине 30x20м (што је одговарало површини од око 600м<sup>2</sup>), а сама по себи чињеница да је у уговору означена само кат. парцела .. не значи да се купљено земљиште налазило само на тој парцели. Наиме, отац тужилаца је у свом исказу објаснио шта је купљено од ГГ (више од две парцеле, односно земљиште које је било на 2,5 парцела) и да је то било у време када су он и супруга градили своју кућу на суседној кат. парцели купљеној од ЕЕ, с тим што су од једне парцеле део продали суседу, а део оставили за улаз у свој објекат.

Даровним уговором из 2002. године родитељи тужилаца су, између осталог, поклатили тужиоцима само део земљишта купљеног од ГГ (чија површина је била укупно 600м<sup>2</sup>) и то у површини од 425м<sup>2</sup>. Конкретно, од парцеле .. поклатили су део од 92м<sup>2</sup> (који се налази на сада постојећој кат. парцели .. површине 655м<sup>2</sup> на којој тужиоци траже утврђење права својине од по 47/655 идеалних делова, што одговара површини од 92м<sup>2</sup>). Од парцеле .. поклатили су део од 333м<sup>2</sup> (који се налази на сада постојећој кат. парцели .. површине 692м<sup>2</sup> на којој тужиоци траже утврђење права својине од по 166/692 идеалних делова, што одговара површини од 333м<sup>2</sup>). Преостали део купљеног земљишта од ГГ 1992. године продали су суседу, а део оставили себи за улаз у објекат који су изградили (што би се очигледно односило на разлику од 425м<sup>2</sup> која је предмет поклоне до купљених 600м<sup>2</sup>).

Како су тужиоци у мирној и несметаној државини земљишта које су им родитељи поклатили 2002. године дуже од 20 година, при чему су њихови родитељи били у мирној и несметаној државини тог истог земљишта од 1992. године, које земљиште се налази на сада постојећим кат. парцелама .. и .. (након излагања и парцелације), уписаним у ЛН .. КО Нови Сад 3 са већом површином од оне на којој тужиоци траже утврђење права коришћења у идеалним деловима, а савесност њихове државине се претпоставља, то су тужиоци и по оцени Врховног суда ванредним одржајем стекли право коришћења на овом земљишту односно на предметним кат.

парцелама у траженим идеалним уделима на основу члана 28. став 4. у вези члана 72. став 3. Закона о основама својинско правних односа. Наиме, од ступања на снагу законских измена 04.07.1996. године може се стећи право својине одржајем и на земљишту у друштвеној односно касније државној својини од тада теку рокови прописани чланом 27. наведеног закона, а до подношења тужбе у овој правној ствари 11.08.2020. године протекло је законом прописан рок за стицање права коришћења по основу ванредног одржаја на предметним непокретностима (више од 20 године) у који рок се урачунава и време државине правних претходника тужилаца. Након доношења Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09... 9/20) којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта (члан 102. по коме се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде), институт одржаја као установа приватног права може се по аналогiji применити и на право коришћења. Путем одржаја, право коришћења се може стећи на целој ствари или реалном делу, ако су испуњени услови државине одређеног квалитета и трајања. У конкретном случају, тужиоци су од 2002. године били савесни држаоци реалног дела земљишта (који одговара траженом идеалном делу) јер нису знали или нису могли знати да ствар коју држе није њихова, имајући у виду да су њихови родитељи још 1992. године од ГГ купили 600м<sup>2</sup> земљишта, које се очигледно након парцелације налази на овде спорним парцелама.

Зато је Врховни суд преиначио другостепену пресуду, у коју спада и одлука о трошковима првостепеног поступка који су правилно одмерени и досуђени тужиоцима.

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

Тужиоцима 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), према опредељеном захтеву тужилаца (члан 163. став 2. ЗПП), као и на име судских такси на ревизију 97.500,00 и ревизијску одлуку 97.500,00 динара по важећој ТТ, укупно 228.000,00 динара, због чега је одлучено као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија  
Звездана Луговац, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић