



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 13333/2022  
14.03.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић, Драгане Бољевић, Радославе Мађаров и Весне Станковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Сава Стојановић адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Милан Игњатовић адвокат из ..., ДД из ..., ЂЂ и ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Ђурђа Нешковић адвокат из ..., ради својине и ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1549/21 од 24.02.2022. године, у седници већа одржаној дана 14.03.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1549/21 од 24.02.2022. године.

**ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 1549/21 од 24.02.2022. године и пресуда Другог основног суда у Београду П 2464/20 од 28.12.2020. године, исправљена решењем истог суда П 2464/20 од 09.04.2021. године у ставу првом, другом и четвртом изреке, тако што се:

**УСВАЈА** тужбени захтев и утврђује да је тужилац по основу одржаја власник катастарске парцеле број .. К.О. ..., потес ..., воћњак треће класе у површини од 5,52ара и пашњак прве класе у површини од 5,0бари, укупно 10,58ари уписане у ЛН .. К.О. ..., што су тужени дужни да признају, те ће ова пресуда служити као основ за укњижбу права својине катастарске працеле .. у Катастру непокретности, без сагласности и пристанка тужених;

**УТВРЂУЈЕ СЕ** да је ништав уговор о купопродаји катастарске парцеле број .. К.О. ..., потес ..., воћњак треће класе у површини од 5,52ара и пашњак прве класе у површини од 5,0бари, укупно 10,58ари уписане у ЛН .. К.О. ..., закључен 19.12.2016. године између продаваца ВВ из ..., ГГ из ... и ББ из ... и купаца ДД, ЂЂ и мал. ЕЕ из ..., који је оверен код Јавног бележника Саве Мићковића дана 21.12.2016. године под ОПУ 2375-2016;

**ОБАВЕЗУЈУ СЕ** тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплате износ 584.947,00 динара, у року од 15 дана, под претњом последица пропуштања.

### Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 2464/20 од 28.12.2020. године, која је исправљена решењем истог суда П 2464/20 од 09.04.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је по основу одржаја власник катастарске парцеле број .. К.О. ..., потес ..., воћњак треће класе у површини од 5,52ара и пашњак прве класе у површини од 5,0бари, укупно 10,58ари уписане у ЛН .. К.О. ..., што су тужени дужни да признају, те да ће ова пресуда служити као основ за укњижбу права својине катастарске працеле .. у Катастру непокретности, без сагласности и пристанка тужених, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји катастарске парцеле број .. К.О. ..., потес ..., воћњак треће класе у површини од 5,52ара и пашњак прве класе у површини од 5,0бари, укупно 10,58ари уписане у ЛН .. К.О. ..., закључен 19.12.2016. године између продаваца ВВ, ГГ и ББ и купаца ДД, ЂЂ и мал. ЕЕ, оверен код Јавног бележника Саве Мићковића дана 21.12.2016. године под ОПУ 2375-2016, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио да се поништи уговор о купопродаји непокретности катастарске парцеле број .. К.О. ..., потес ..., воћњак треће класе у површини од 5,52ара и пашњак прве класе у површини од 5,0бари, укупно 10,58ари уписане у ЛН .. К.О. ..., закључен 19.12.2016. године између продаваца ВВ, ГГ и ББ и купаца ДД, ЂЂ и мал. ЕЕ, који је оверен код Јавног бележника Саве Мићковића дана 21.12.2016. године под ОПУ 2375-2016, као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплати износ од 268.250,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате, у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1549/21 од 24.02.2022. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Другог основног суда у Београду П 2464/20 од 28.12.2020. године, исправљена решењем истог суда П 2464/20 од 09.04.2021. године. Ставом другим изреке, тужилац и тужени ГГ сносе сваки своје трошкове другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, позивајући се на одредбу члана 404. ЗПП.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку, прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија).

По налажењу Врховног суда, у конкретном случају ревизија је дозвољена, ради новог тумачења права – стицања права својине одржајем на земљишту у друштвеној, односно касније државној својини.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужиоца основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ББ, ЖЖ, тужена ВВ и правни претходник туженог ГГ, пок. ЗЗ били су сукорисници кат. парцеле .. у површини од 464м<sup>2</sup> и кат. парцеле .. у површини од 1046м<sup>2</sup> са уделима од по ¼. Ово земљиште је национализовано од њиховог правног претходника, пок. ИИ. На кп. .. су постојале кућа ЗК тело 2 и две зграде уписане као ЗК тело 3. Они су тужиоцу уговором Ов 5176/87 од 08.05.1987. године продали кућу ЗК тело 2 и 3 на кп. бр. .. са правом коришћења парцеле. Решењем Другог општинског суда у Београду Дн 7400/87 од 29.05.1987. године тужилац се укњижио као власник куће и носилац права коришћења на земљишту. Између истих странака, истог дана закључен је писмени међусобни уговор којим су укњижени сукорисници уступили тужиоцу неизграђену кп. .. од 1046м<sup>2</sup> на трајно коришћење без накнаде и уз обавезу да уколико дође до откупа парцеле да ће сву накнаду дати тужиоцу јер су они укњижени на парцели као корисници. Катастарска парцела .. одговара садашњој парцели .. К.О. ... . Тужилац је у ЛН .. укњижен као власник породичне стамбене зграде преузет из земљишне књиге и као носилац права коришћења на парцели. Катастарска парцела .. старог премера одговара садашњој кп. .. у површини од 1050м<sup>2</sup>. Из приложеног прегледа промена ЖЖ и ЗЗ су наследили тужени ВВ и ГГ, тако да сада тужени ББ има удео 2/8, а тужени ВВ и ГГ по 3/8 идеалног дела. Решењем Службе за катастар непокретности туженима је, као земљишно – књижним наследницима ранијег власника, дозвољена конверзија права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у право својине. Тужени – укњижени сувласници су по спроведеној конверзији понудили тужиоцу ову парцелу на продају по цени од 2.000 евра, што он није прихватио, па су исту уговором ОПУ2375/16 од 21.12.2016. године продали туженима ДД, ЂЂ и ЕЕ. Купци су држаоци суседне кп. бр. .. К.О. ..., а њихов отац је по закључењу купопродајног уговора скинуо жичану ограду на међи између ове две парцеле. Тужилац је против њега покренуо парницу за сметање државине, која је окончана решењем Другог основног суда у Београду П 5641/16 од 25.05.2017. године. Чињеница да тужилац држи кп. бр. .. К.О. ... од 1987. године није спорна међу парничним странкама.

По налажењу нижестепених судова, из садржине међусобних уговора од 08.05.1987. године произилази да су странке знале да је неизграђена парцела изван промета и да тужиоци као законски наследници ранијег сопственика немају право располагања парцелом, већ да могу да је држе без промене намене до доношења акта општине о изузимању из државине и не могу да је пренесу на тужиоца. С обзиром да међусобни уговор не садржи вредност парцеле, изјаву уступиоца да је цена плаћена, ни обавезу тужених да у будућности преузму одређене радње у циљу преноса права коришћења и располагања на тужиоца кад то постане доступно, већ му дозвољавају да без накнаде користи парцелу и обећавају да ће му уколико парцела буде одузета предати накнаду, нижестепени судови су оценили да међусобним уговором није извршен промет парцеле, већ је да тужилац добио право да држи парцелу све док је општина не одузме од тужених. Околност да се тужилац маја 2003. године, када је

одредбом члана 84. Закона о планирању и изградњи ранијим сопственицима и њиховим законским наследницима дозвољен промет национализованог неизграђеног градско-грађевинског земљишта није обраћао продавцима са захтевом да формализују пренос права коришћења, већ су тужени без тужиочевог учешћа спровели поступак конвезије а затим му понудили закључење купопродајног уговора по цени од 2.000 евра, што је он одбио, указује да спорна парцела није продата тужиоцу. Тужилац је знао да држи земљиште које није његово и таква државина, без обзира на трајање није могла да доведе до стицања својине одржајем по одредби члана 28. став 2. и 4. Закона о основама својинско – правних односа. С обзиром да су тужени ББ, ВВ и ГГ уговором од 21.12.2016. године располагали својим, а не тужиочевим правом на кп. бр. .. К.О. ..., одбијени су и захтеви за утврђење ништавости и поништаја наведеног уговора, па без обзира што чињеница да је тужилац у државини спорне парцеле почев од 1977. године није спорна, успех тужиоца у парници за сметање државине не утиче на одлуку о тужбеном захтеву.

По налажењу Врховног суда, закључак нижестепених судова да тужилац нема закониту државину је тачна, обзиром да су према одредби члана 24. тада важећег Закона о грађевинском земљишту, („Сл.гласник СРС“, бр. 20/79, 16/83, 38/84, 14/86) тужиоци су као ранији сопственици градског грађевинског земљишта имали право да га користе у дозвољене сврхе и на начин којим се не мења облик и својство земљишне парцеле док општина не донесе одлуку о изузимању ради привођења земљишта намени одређеној урбанистичким планом, и да по члану 29. истог закона на овом земљишту остварују право прече градње. Права ранијег сопственика из члана 24. и 25. закона, могла су да се пренесу само на брачног друга, потомке, усвојенике, родитеље и усвојице који тим правом нису могли даље да располажу, ова права могла су да прелазе законским наслеђивањем на лица из члана 26. закона.

Међутим, по налажењу Врховног суда, тужилац је ванредним одржајем стекао право својине на спорној непокретности.

Законом о основама својинско – правних односа („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, и „Службени лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Службени гласник РС“, бр. 115/05 који је ступио на снагу 01.09.1980. године) прописано је да је савестан и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом 10 година, а савестан држалац непокретности на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом 20 година (члан 28. став 2. и 4.); да време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај. Чланом 72. став 2. и 3. истог закона прописано је да је државина ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а да се савесност државине се претпоставља.

Законом о изменама и допунама Закона о основама својинско – правним односима („Службени лист СФРЈ“, бр. 29/96) брисана је одредба члана 29. наведеног закона, којом је прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем. Имајући у виду да се тек од ступања на снагу наведених законских измена (04.07.1996. године) може стећи право својине одржајем и на земљишту у друштвеној, односно касније државној својини, од тада теку рокови прописани чланом 28. наведеног закона.

По оцени Врховног суда, тужилац је стекао право својине ванредним одржајем за који је прописан дужи рок државине (20 година) из члана 28. став 4. Закона о основама својинско – правних односа, имајући у виду да је од дана ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о основним својинскоправним односима, до 21.12.2016. године када су тужени закључили уговор о купопродаји ове непокретности протекао рок од 20 година за стицање права својине по основу ванредног одржаја на предметној непокретности. За овај одржај потребна је осим државине 20 година, испуњење још једног услова, а тиче се савесности држаоца. Терет доказивања супротног, односно несавесности државине био је на туженима, с обзиром да се постојање савесности претпоставља. Тужилац је савестан држалац непокретности која је предмет спора, с обзиром да је оправдано веровао да држи своју ствар, имајући у виду да га тужени нису узнемиравали у државини предметних непокретности. Тужилац према околностима случаја није могао знати да није титулар права својине на спорној парцели у року потребном за одржај, јер заблуда тужиоца о сопственом праву мора да буде објективна, тј. таква да он према нормалним околностима случаја није могао знати да није титулар права власништва на спорним парцелама, односно права коришћења имајући у виду уговор који су закључиле парничне странке у коме је наведено да ће му прво, друго и трећетужени уколико дође до откупа парцеле предати накнаду, јер су они укњижени на парцели као корисници, а тужиоцу су уступили ту парцелу, из чега произилази да је међусобним уговором извршен промет парцеле.

С обзиром да су туженици ББ, ВВ и ГГ уговором од 21.12.2016. године располагали тужиочевим правом својине на кп. бр. .. К.О. ..., то је уговор који је закључен са туженима ДД, ЂЂ и ЕЕ ништав у смислу одредбе члана 103. ЗПП, због чега је овај суд усвојио тужбени захтев за утврђење ништавости и одлучио као у изреци.

Обзиром да је уговор који је предмет спора ништав, то овај суд није одлучивао тужбеном захтеву за поништај истог уговора.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 416. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Одлука о трошковима парничног поступка донета је на основу одредбе члана 153. и 154. ЗПП, а трошкове чине награда адвокату за састав једног образложеног поднеска у износу од 11.250,00 динара, жалбе и ревизије по 22.500,00 динара, накнада за заступање на пет одржаних рочишта по 12.750,00 динара и једно неодржано рочиште у износу од 7.127,00 динара, као и таксе за тужбу, првостепену пресуду и жалбу по 55.940,00 динара, за ревизију и одлуку по ревизији по 97.500,00 динара, укупно износу од 584.947,00 динара.

**Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

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

