



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 188/2024**  
**25.04.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца - противтуженог „Гоша узор“ ДОО Смедеревска Паланка - у стечају чији је правни следбеник Стечајна маса „Гоша узор“ Смедеревска Паланка - у стечају, коју заступа Душан Младеновић, адвокат у ..., против тужених: 1. Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Пожаревцу, 2. Општине Смедеревска Паланка, коју заступа Општинско правобранилаштво у Смедеревској Паланци и 3. тужених - противтужилаца АА из ... и ББ из ... као правних следбеника пок. ВВ из ..., ради утврђења права коришћења по тужби и ради излучења и накнаде по противтужби, вредност предмета спора по тужби 30.000,00 динара, вредност предмета спора по противтужби 182.336.11 евра у динарској противвредности, одлучујући о ревизији тужених-противтужилаца АА из ... и ББ из ..., изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3400/23 од 17.08.2023. године, у седници већа одржаној дана 25.04.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужених - противтужилаца АА из ... и ББ из ... изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3400/23 од 17.08.2023. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца и захтев тужених – противтужилаца за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## **Образложење**

Пресудом Привредног суда у Пожаревцу П 453/17 од 28.12.2017. године, у ставу I изреке утврђено је према туженима Републици Србији, Општини Смедеревска Паланка и ВВ из ..., тужиоцу „Гоша узор“ ДОО Смедеревска Паланка - у стечају право коришћења на земљишту кп. бр. ... уписаном у лн. бр. ... К.О. ..., потес ..., у укупној површини од 48 а 62 м<sup>2</sup> и то: земљиште под зградом објектом (број зграде 1) површине 13 а 19 м<sup>2</sup>, земљиште под зградом објектом (број зграде 2) површине 23 м<sup>2</sup> и земљиште уз зграду објекат површине 35 а 20 м<sup>2</sup>. У ставу II изреке одбијени су противтужбени захтеви да се излучи из стечајне масе тужиоца кп.бр. ... К.О. ... у корист туженог ВВ из

-2-

..., те да се обавезе тужилац, „Гоша узор“ ДОО Смедеревска Паланка - у стечају да туженом ВВ на име накнаде за коришћење земљишта плати појединачне износе са затезном каматом како је наведено у том ставу изреке. У ставу III изреке, обавезани су тужени да солидарно накнаде тужиоцу трошкове поступка у износу од 129.180,00 динара. У ставу IV изреке обавезан је тужени ВВ да накнади тужиоцу трошкове поступка у износу од 6.000,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3400/23 од 17.08.2023. године, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена је првостепена пресуда. Одбијен је као неоснован захтев за исплату трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену правни следбеници - наследници туженог–противтужиоца пок. ВВ, АА из ... и ББ из ..., изјавили су благовремену и дозвољену ревизију, којом побијају пресуду из свих законом предвиђени разлога.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је одлучио да ревизија није основана.

Насупрот жалбеним наводима, у поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју у ревизијском поступку суд пази по службеној дужности. Одлучивање о праву коришћења на земљишту спада у судску надлежност, будући да се ради о стварном праву чија заштита се остварује у парничном поступку, по одредби члана 1. Закона о парничном поступку, без обзира да ли се о појединим сегментима овог права одлучује и у неком другом поступку пред државним органом. Нису основани ни ревизијски наводи да је одлучено о захтеву о коме је већ правноснажно пресуђено, јер ревиденти не указују да се између истих странака водио парнични поступак у коме је донета правноснажна пресуда којом је одлучено о идентичном тужбеном захтеву. Нису основани наводи ревизије да одлука Управног суда којом је потврђено решење донето у правном поступку има значај пресуђене ствари у спору о коме се одлучује у парничном поступку, већ такав значај има само правноснажна пресуда донета у парничном поступку. Даље, разлози који се тичу недостатака у првостепеној пресуди, у суштини битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на које ревидент указује иштицањем да првостепени суд не наводи у образложењу доказе – уверења и решење општинских органа управе, не спадају у дозвољене ревизијске разлоге у смислу одредаба члана 407. Закона о парничном поступку.

Наводи ревизије усмерени су на оспоравање правилности примене материјалног права с обзиром на значај одлуке Управног суда и статус земљишта на коме је изграђен објекат, по становишту ревидента супротно закону, на положај тужених-противтужилаца који су следбеници иза ранијег сопственика земљишта и на оспоравање закључка о савесности тужиоца.

Према утврђеном чињеничном стању, катастарска парцела бр. ... укупне површине 4862 м<sup>2</sup> уписана је у лн. бр. ... К.О. ... као државна својина са правом коришћења туженог ВВ. На истој су изграђени и уписани у катастру објекти: зграда бр. 1, као објекат који има одобрење за употребу, чија је површина у основи 1319 м<sup>2</sup>, укупно око 3800 м<sup>2</sup>, с уписом права својине друштвена својина у корист тужиоца, и зграда 2, помоћна зграда - портирница, површине 23 м<sup>2</sup>, уписана као друштвена својина и тужиоцем као држаоцем. Катастарска парцела бр. ... у постојећој површини од 4862 м<sup>2</sup> формирана је од 4 раније постојеће катастарске парцеле, од којих су две: .../... површине 3421 м<sup>2</sup> и .../... површине 1207 м<sup>2</sup>, део земљишта које је национализовано од мајке пок. туженог ВВ, док су преостале две: .../... и ..., пре формирања садашње парцеле бр. ... биле у друштвеној својини, уписане у земљишним књигама од 1931. године, на име О.Н.И. Министарско железница ФНРЈ. Катастарска парцела тадашњег броја .../... површине 10795 м<sup>2</sup>, (од чега је део од 4628 м<sup>2</sup> део садашње парцеле бр. ...) је национализована 26.12.1958. године од ГГ, мајке пок. туженог ВВ ступањем на снагу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Сл. лист ФНРЈ“, бр. 52/58) Национализација је утврђена заједничким решењем Секретаријата за финансије народног одбора Општине Смедеревска Паланка од 25.05.1961. године. Мајци пок. туженог ВВ није исплаћена накнада за национализовану непокретност. Након национализације, део земљишта тадашње катастарске парцеле остао је у поседу мајке пок. туженог ВВ све до 1969. године, када је на истом отпочета изградња објекта који се и сада налази изграђен на земљишту. Дана 28.01.1969. године, тужилац је Скупштини општине Смедеревска Паланка - Одељењу за привреду, поднео захтев да му се одобри изградња магацина површине око 5500 м<sup>2</sup> на парцелама .../..., .../... и ... . Магацин је градио ГП „Градитељ“ коме је решењем Општине Смедеревска Паланка од 15.01.1970. године дозвољена градња. Скупштина Општине Смедеревска Паланка је донела закључак 31.03.1971. године којим је овластила председника Скупштине општине да са тужиоцем закључи уговор о продаји земљишта, ради преношења права трајног коришћења на катастарској парцели од .../... од 10795 м<sup>2</sup>. Након изградње магацина надлежни орган Општине Смедеревска Паланка је 26.04.1971. године донео решење којим је одобрена употреба магацина чији је инвеститор и извођач ПП „Градитељ“ из Горњег Милановца, са знаком да се ради о радовима за тржиште. Од изградње до данас, тужилац је у поседу овог објекта, грађеног за његове потребе, и ограђеног земљишта катастарске парцеле садашњег броја ... укупне површине 4862 м<sup>2</sup>. Објекат се води као основно средство од 1971. године. На основу решења о утврђивању национализације из 1961. године **у катастру непокретности** је за тадашњу катастарску парцелу .../... извршен упис друштвене својине на име Месног народног одбора Смедеревска Паланка, док **у земљишној књизи** нису вршене промене све до 1975. године, када је тадашња парцела .../... цепана на више парцела, па је парцела .../... остала са површином од 4628 м<sup>2</sup> када је у земљишним књигама извршен упис друштвене својине са правом коришћења ГГ. Након смрти ГГ, решењем о наслеђивању је пок. тужени ВВ оглашен за наследника, између осталог и на катастарској парцели .../... – две зграде и двориште, 34,21 а, и уписан је у зк.ул. ... КО ... ВВ са правом власништва на зградама и правом коришћења на земљишту. Уписано је цепање дотадашње парцеле .../... површине 4628 м<sup>2</sup>, на парцеле .../... површине 3421 м<sup>2</sup> и .../... површине 1207 м<sup>2</sup>. Насупрот томе, **у катастру непокретности** је извршен упис новоформиране парцеле под бројем ..., са две зграде, у чији састав су ушле катастарске

парцеле .../... површине 4628 м<sup>2</sup> са делом катастарских парцела .../... и ... које су биле предмет захтева за одобрење за изградњу магацина од 28.01.1969. године. Новоформирана парцела са две зграде је уписана са поседом: друштвена својина и именом тужиоца, које стање је остало уписано у катастру све до 2009. године када је приликом уједињавања земљишне књиге и **катастра** уписан као носилац права на земљишту тужени ВВ, и то као носилац права коришћења на земљишту у државној својини, док су објекти уписани као изграђени без одобрења за градњу, пословна зграда и помоћна зграда, са тужиоцем као држаоцем објекта у друштвеној својини. По захтеву ВВ, општинска управа Општине Смедеревска Паланка је правноснажним решењем од 10.12.2009. године утврдила право коришћења на осталом неизграђеном земљишту парцеле ... површине 4861 м<sup>2</sup> ВВ. Након што је у парничном поступку пред Привредним судом у Београду, у спору између тужиоца и „Градитељ холдинг“ АД Београд, као туженог, донета пресуда на основу признања П 12881/10 од 03.12.2010. године, у катастру непокретности је извршен упис државне својине с правом коришћења туженог ВВ на земљишту катастарској парцели ..., право својине друштвена својина у корист тужиоца на објекту 1, као објекту које има одобрење за употребу, док је на помоћној згради (зграда уписана као зграда бр. 2) уписано да је у друштвеној својини, да је тужилац држалац објекта изграђеног без одобрења за градњу. Такво стање уписа је остало и након укидања пресуде на основу признања Привредног суда у Београду П 12881/10 од 3.12.2010. године и након што је у поновном поступку у тој парници одбијен тужбени захтев. Такво стање је постојеће и у време закључења главне расправе у овој парници. У међувремену, тужилац је пред овим судом водио спор против „Градитељ холдинг“ АД Београд, ради утврђивања права својине по основу одржаја на магацину зграда бр. 1, изграђеном на кп. бр. ... . У тој парници је донета правноснажна пресуда П 172/16 од 19.04.2016. године којом је утврђено према „Градитељ холдинг“ АД Београд да тужилац има право својине, на основу одржаја, магацина П+2 (пословне зграде дирекције, број зграде 1, у ул. ..., саграђеног на парцели ..., уписано у лн.бр. ... КО. ...). Тужилац је у поступку стечаја продат као правно лице, а 11.10.2022. године је регистрована стечајна маса.

При овако утврђеном чињеничном стању, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев, а одбили противтужбени захтев са образложењем да је знатан део сада постојеће парцеле ... национализован од мајке туженог ВВ, који тужени право на земљишту заснива на постојању права као наследника ранијег сопственика, пре национализације, признатог, утврђеног на површини од 4861 м<sup>2</sup> (површина целе парцеле износи 4862 м<sup>2</sup>). Након национализације на спорном земљишту, изграђени су објекти чији је власник тужилац. По становишту првостепеног суда, за постојање тужиочевог права коришћења земљишта није одлучујуће да ли је књижни или ванкњижни власник објеката изграђених на спорном земљишту, нити по ком правном основу је постао власник. Као власник објеката, тужилац има правни интерес да захтева да му се утврди право коришћења и земљишта на коме се објекти налазе. ВВ право коришћења уписано је у катастар, по основу решења о наслеђивању, и касније утврђено решењем општинске управе Општине Смедеревска Паланка од 10.12.2009. године, није одлучено о спору поводом права на земљишту, парцеле ... између туженог ВВ и тужиоца, већ је одлучено о захтеву туженог, ВВ на основу тадашњег стања уписа у катастру непокретности, након обједињавања земљишних књига и катастра 2009. године, када је упис права на земљишту био извршен са правом коришћења туженог

ВВ, а објекат уписан као објекат који нема одобрење за изградњу. Према становишту првостепеног суда, тужилац права на објекту саграђеном на парцели ... који има одобрење за употребу, има још од 1971. године, од када је у државини саграђеног објекта, и од када га води као основно средство. Пресудом првостепеног суда П. 172/16 од 19.04.2016. године је утврђено у односу на привредно друштво, извођача радова, које је изградило објекат, да тужилац по основу одржаја има право својине на објекту, дакле да га је стекао оригинарно, на основу закона. Пресудом му је такво стечено право само утврђено. Објекат уписан у катастру као зграда број 1 на спорној катастарској парцели ... је изграђен законито, сагласно Закону о изградњи инвестиционих објеката, односно на основу одобрења за градњу, датог сагласно члану 3 Правилника о издавању одобрења за грађење објеката („Сл. гласник СРС“ бр. 9/69) у вези са чланом 4 став 1 и члановима 1-3 Закона о изградњи инвестиционих објеката („Сл. гласник СРС“ из 1968. године). Даље нижестепени судови образлажу да је стицањем права на изграђеном објекту, одржајем, тужилац стекао и право коришћења на земљишту. Стицањем права тужиоца, престало је право туженог ВВ на земљишту, на коме су изграђени објекти, чији је власник тужилац. Поред тога, нижестепени судови додају да излучење у смислу члана 37. Закона о стечајном поступку, не подразумева само утврђење права на излучење, већ подразумева издвајање, фактичко издвајање и предају у државину одређен ствари, која се налази у стечајној маси. Спорно земљиште се из стечајне масе тужиоца не може издвојити без издвајања објеката. Из наведених разлога нижестепени судови су усвојили тужбени захтев, а одбили противтужбени захтев за излучење земљишта из стечајне масе тужиоца.

Одбијен је и противтужбени захтев за обавезивање тужиоца да туженом ВВ плати накнаду за коришћење земљишта. Према становишту нижестепених судова, тужилац је у овом поступку доказао своје право коришћење и није дужан да противтужиоцу накнади користи од употребе земљишта. Поред тога, све време тужилац је савестан корисник земљишта парцела ..., а савестан корисник у смислу члана 38. став 2. Закона основама својинскоправних односа, није дужан уз предају ствари накнадити корист имаоцу који је имао од употребе те ствари. Нижестепени судови констатују да противтужилац није ни доказао да је тужени имао користи од употребе спорног земљишта у захтеваним или другим износима, да би те користи накнадио туженом.

Ревидент оспорава материјалноправне закључке нижестепених судова. Сматра да рок за одржај када је у питању друштвена својине почиње да тече од 04.07.1996. године, те да тужилац никако није могао постати корисник земљишта на основу одржаја, јер до момента подношења тужбе није протекао рок од 20 година, а да се рок евентуално може рачунати од 2016. године када је на основу пресуде стекла право својине на објектима. Даље истиче да су објекти на предметној парцели изграђени без одобрења за изградњу, те да се стога ради о неизграђеном грађевинском земљишту које је у промету, а на којем ВВ има уписано право коришћења.

Ревизија није основана.

-6-

Утврђено је да је од мајке туженог, сада покојног ВВ, национализован део катастарске парцеле број .../..., која је у површини од 4628 м<sup>2</sup> ушла у састав парцеле број ... К.О. ... .

Према одредбама Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Сл. лист ФНРЈ“, бр. 52/58) мајка сада пок. ВВ, правног претходника тужилаца постала је ступањем на снагу закона ранији сопственик грађевинског земљишта, у смислу члана 9. тог закона. Према одредби члана 34. став 1. истог закона, сматрала су се грађевинским земљиштима и национализована сва изграђена и неизграђена земљишта, која се налазе у ужим грађевинским рејонима градова и насеља градског карактера. Сагласно одредби члана 38. став 1. наведеног закона, према којој грађевинско неизграђено земљиште које је национализовано остаје у поседу ранијег сопственика све док га он на основу решења општинског народног одбора не преда у посед општини или другом лицу, ради изградње зграде или другог објекта или ради извођења других радова, мајци пок. ВВ остало је у поседу национализовано земљиште све до 1969. године, када је на истом отпочета изградња објекта који се и сада налази изграђен на земљишту, за потребе тужиоца и по његовом захтеву за одобрење за изградњу. Према члану 39. став 1. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, ранији сопственик национализованог грађевинског неизграђеног земљишта има право то земљиште користити док је у његовом поседу. По становишту овог суда околност коју истичу тужени-противтужиоци, да није донето решење о изузимању земљишта од ранијег сопственика, није од значаја за разрешење стварноправних односа на земљишту између парничних странака, као ни утврђена околност да ранијем сопственику земљишта није исплаћена накнада за национализовано земљиште.

На предметној парцели, која је формирана и од дела земљишта национализованог правног претходнику тужених, за потребе тужиоца је изграђен магацин 1971. године, за шта је издата употребна дозвола од тадашњих управних органа. Поред магацина, изграђен је и помоћни објект који се води као објект изграђен без дозволе за градњу. Тужилац је и уписан као титулар друштвене својине на објекту 1, као објекту који има одобрење за употребу, док је на помоћној згради (зграда уписана као зграда бр. 2) уписано да је у друштвеној својини, да је тужилац држалац објекта изграђеног без одобрења за градњу. Нису од значаја ревизијски наводи којима се истиче супротно, да су објекти тужиоца изграђени без дозволе, те да се стога ради о неизграђеном грађевинском земљишту у смислу одредаба Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009...64/2010). Из изведених доказа произлази да је инвеститор имао одобрење за изградњу магацина, за који је добио и употребну дозволу, па се овај објект у катастру непокрености води као објект који има одобрење за употребу. Према одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, ревизија се у овој парници не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Према одредбама Закона о уређивању и давању на коришћење грађевинског земљишта („Службени гласник СРС“ бр. 32/68 и 51/71) који је био на снази у време изградње објекта на спорној парцели, лица која су имала првенствено право коришћења неизграђеног грађевинског земљишта (парцеле), међу којима је и ранији

сопственик ради изградње зграде на коју по закону може имати право својине и за редовну употребу те зграде (члан 4 став 1. Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера („Сл. лист СФРЈ“ бр. 5/68 и 20/69), могла су поднети захтев надлежном органу за добијање на коришћење те парцеле у прописаном року, а ако не поднесу захтев, она губе то право (члан 14). Према одредбама истог закона, општина је давала право на коришћење градског грађевинског земљишта. Из утврђеног чињеничног стања произилази закључак да је општина управо спорну парцелу дала на коришћење ради изградње објекта, али не туженима, нити њиховим правним претходницима. Тужени нису доказивали да су они грађењем, или на други начин, стекли својину на наведеним објектима. Према томе, правни претходник тужилаца изгубио је право ранијег сопственика на предметној парцели.

Према одредбама Закона о грађевинском земљишту („Сл. гласник СРС“ бр. 32/75) којим су уређени и стварно-правни односи на грађевинском земљишту, у члану 17. право коришћења на изграђеном градском грађевинском земљишту подразумева право коришћења грађевинске парцеле док зграда на којој постоји право коришћења постоји, које право могу преносити у границама грађевинске парцеле заједно са преносом права коришћења, односно права својине на зграду која може бити у промету. Одредбом члана 83. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 47/2003, 34/2006 и 39/2009-Одлука УС) је било прописано да власници чији су објекти до дана ступања на снагу овог Закона изграђени у складу са законом на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, имају право коришћења грађевинске парцеле док тај објекат постоји. Из таквих и потоњих одредаба закона произилази закључак да је тужилац, који је стекао право коришћења на згради, стекао и право коришћења на грађевинској парцели која је предмет овог спора, док тужени немају стварна права на парцели јер су их њихови правни претходници изгубили. Правилно нижестепени судови закључују да је основан тужбени захтев за утврђење таквог права у корист тужиоца.

Тужени се неосновано позива на упис права коришћења у његову корист из 2009. године, заснован на оставинском решењу од 07.02.2001. године, којим је оглашен за наследника на заоставштини покојне ГГ, између осталог, и на катастарској парцели .../... две зграде и двориште 34,21а, извршен је упис у зк.ул. ... К.О. ...: права власништва на зградама у корист туженог ВВ и право коришћења на земљишту парцеле .../... у корист туженог ВВ. На основу таквог стања ствари тужени је исходовао и решење Општинске управе Општине Смедеревска Паланка од 10.12.2009. године којим је туженом ВВ утврђено право коришћења на осталом неизграђеном земљишту парцеле ... површине 4861 м<sup>2</sup>, као право које је у промету. Међутим, и према оцени Врховног суда, на основу оваквог уписа не може се сматрати да је међу странкама расправљено постојање јачег правног основа за конституисање права коришћења, будући да је тужилац током поступка доказао правни основ подобан за утврђење права коришћења на земљишту које се према последњем упису у катастру води као државна својина. Дакле, изградња објекта на парцели која је након национализације постала друштвена својина, даје тужиоцу право коришћења на земљишту док ти објекти постоје, због чега је правилна одлука нижестепених судова којим су усвојили тужбени

-8-

захтев и одбили противтужбени захтев за излучење истог земљишта и за новчану накнаду туженима за коришћење истог.

Како не стоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као изреци.

Одбијени су захтеви за накнаду трошкова ревизијског поступка туженима јер нису успели са ревизијом, а тужиоцу јер трошкови одговора на ревизију нису били потребни за одлучивање о ревизији, све по одредбама члана 153. и 154. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић