



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 1581/2024  
20.03.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца Компаније „Градитељ“ а.д. из Кикинде, кога заступа Вукица Мидоровић, адвокат из ..., против туженог Града Кикинде, чији је законски заступник Градско правобранилаштво, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 819/23 од 22.09.2023. године, у седници одржаној 20.03.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 819/23 од 22.09.2023. године у преиначујућем делу, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Кикинди П 1657/21 од 17.01.2023. године.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Кикинди П 1657/21 од 17.01.2023. године, првим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац власник некретнине уписане у ЛН .. КО Кикинда, парцела број .., број дела парцеле 1, Град, земљиште под зградом и другим објектом површине 15 м<sup>2</sup>, врста земљишта, градско-грађевинско земљиште – остале зграде, правни статус објеката: објекат изграђен без одобрења за градњу, .., број дела парцеле је 2, Град, земљиште под зградом и другим објектом површине 6 м<sup>2</sup>, врста земљишта: градско грађевинско земљиште .., број дела парцеле 3, пашњак друге класе, површине 919 м<sup>2</sup>, врста земљишта градско грађевинско земљиште, укупне површине 940 м<sup>2</sup>, са објектима број 1 и 2 саграђеним без одобрења за градњу, те да се овласти тужилац да се на основу ове пресуде, путем молбе поднете РГЗ СКН Кикинда, укњижи као власник. Другим ставом изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 819/23 од 22.09.2023. године, првим ставом изреке, делимично је усвојена жалба тужиоца, па је пресуда Основног суда у Кикинди П 1657/21 од 17.01.2023. године, преиначена тако што је утврђено да је тужилац власник некретнине уписане у ЛН бр. .. КО Кикинда – парцела бр. ..., број дела парцеле 1, Град, земљиште под зградом и другим објектом површине 15 м<sup>2</sup>, врста

земљишта градско грађевинско земљиште – остале зграде, правни статус објекта: објекат изграђен без одобрења за градњу, .., број дела парцеле 2, Град, земљиште под зградом и другим објектом површине 6 м<sup>2</sup>, врста земљишта градско грађевинско земљиште, .., укупне површине 21 м<sup>2</sup>, са објектима саграђеним без одобрења за градњу евидентираним под бројем 1 и 2, те је овлашћен тужилац да се на основу ове пресуде, путем молбе поднете РГЗ СКН Кикинда, укњижи као власник када се за то буду стекли законом предвиђени услови, што је тужени дужан признати, док је у преосталом непреиначеном делу првостепена пресуда потврђена. Другим ставом изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију засновану на погрешној примени материјалног права, са предлогом да се о истој одлучи као изузетно дозвољеној, применом члана 404. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11 са изменама и допунама) па је нашао да је ревизија туженог 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.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Међуопштинског секретаријата за унутрашње послове СО Кикинда, донетим под бројем 217-46/86-02 од 21.04.1986. године, правном лицу КРО „6. Октобар“ – ООУР „Градитељ“ из Кикинде, одобрена је локација, резервоар дизел горива Д2 капацитета 30 м<sup>3</sup> и бензина супер капацитета 10 м<sup>3</sup>. На основу овог решења Комитет за урбанизам, стамбене-комуналне послове и заштиту човекове средине Општине Кикинда је решењем број 07-353-203/86 од 09.05.1986. године, на одобреној локацији, одобрио градњу бензинске пумпе на кп.бр. .. КО Кикинда, условљене подношењем захтева за издавање одобрења за градњу у року од једне године од дана достављања решења. Исти орган је решењем број 07-351-296/87 од 27.05.1987. године одобрио градњу пумпе за гориво на кп бр. .. КО Кикинда, у Кикинди, Иђошки пут бб. Допунским решењем Градске управе – Секретаријата за развој и управљање инвестицијама – Одсека обједињене процедуре број Ш-01-351-159/17 од 13.01.2017. године, одобрење за коришћење изграђене бензинске пумпе број 07-351-1073/87 од 09.10.1987. године допуњено је додавањем броја катастарске парцеле .. КО Кикинда.

У саставу КРО „6. Октобар“, из Кикинде, Самлачка 10, пословала је Основна организација удруженог рада Грађевинске оперативе „Градитељ“, која је услед удруживања у радну организацију без ООУР-а, решењем од 14.06.1988. године, брисана из регистра. Комунално предузеће „6. Октобар“, конституисано решењем од 10.06.1988. године као комунална радна организација без ОУР-а са п.о. Кикинда, Иђошки пут бб, решењем од 02.11.1988. године ускладила се законским прописима као Комунално предузеће „6. Октобар“ са п.о. Кикинда, Иђошки пут бб, а решењем од 29.12.1989. године иста је брисана из регистра услед оснивања ЈКП „6. Октобар“ из Кикинде.

Решењем од 29.12.1989. године уписано је оснивање Грађевинског предузећа „Градитељ“ са п.о. из Кикинде, Иђошки пут бб, насталог трансформацијом Комуналног предузећа „6. Октобар“. Грађевинско предузеће „Градитељ“ са п.о. уписано је као деоничко друштво у мешовитој својини, а решењем од 04.04.2000. године уписано је као а.д. са матиним бројем 08177511, да би дана 04.04.2005. године, у регистар привредних субјеката било евидентирано под пуним именом ГП „Градитељ“, а.д. из Кикинде, Иђошки пут бб, са истоветним матичним бројем.

Дана 05.10.2011. године, регистрована је промена Компаније „Градитељ“ а.д. Кикинда, Пут за пристаниште, у стечају, у односу на коју је стечајни поступак

обустављен решењем од 13.02.2013. године, док је последња промена регистрована дана 25.04.2013. године, са називом Компанија „Градитељ“, а.д. Кикинда, матични број 08177511, под којим пословним именом тужилац и сада послује.

Чланом 5. непотписаног и неовереног Споразума о деобном билансу Комуналног предузећа „б. Октобар“, из Кикинде, закљученог 11.12.1989. године, између ГП „Градитељ“, Кикинда, Грађевинског занатског предузећа „Наш стан“ Кикинда, Друштвеног предузећа „Расадник“ Кикинда и Комуналног предузећа „б. Октобар“, бензинска пумпа, гаража поред „Топлане“ и кп.бр. ..., .., .., .. и .., распоређени су ГП „Градитељ“. Спорна кп. бр. ..., на којој је тужени титулар права јавне својине, није припала ГП „Градитељ“.

Применом одредби члана 20, члана 20. став 2. и 4. и члана 72. Закона о основама својинскоправних односа, који регулишу стицање својине одржајем, првостепени суд је нашао да код утврђеног чињеничног стања нема места усвајању тужбеног захтева, јер тужилац нема пуноважан правни основ за коришћење предметне кат. парцеле, нити је њен савесни корисник, што следи и из коначног решења Градске управе – Секретаријата за урбанизам, обједињену процедуру и изградњу Града – Одсека обједињене процедуре број III-09-351-427/20 од 29.07.2021. године, којим је, као поднет од неовлашћеног лица, одбачен захтев тужиоца за издавањем допунског решења за употребу за укартиране објекте број 1 и 2 на кп бр. .. КО Кикинда.

Поступајући по жалби тужиоца другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и тужбени захтев делимично усвојио налазећи да је побијана одлука заснована на погрешној примени материјалног права. У образложењу своје одлуке тај суд је навео да је на основу чланова 21. и 22. и чланова 24-26 Закона о основама својинско правних односа, тужилац титулар права својине по основу грађења на туђем земљишту, јер је дана 29.12.1989. године формиран власничком трансформацијом Комуналног предузећа „б. Октобар“ из Кикинде, које је имало потребну документацију и сагласност за градњу бензинске пумпе, издату од стране надлежног органа туженог. Како се на кп бр. .. КО Кикинда налази бензинска пумпа коју је тужилац раније користио и како се на том земљишту налазе спорни објекти број 1 и 2, који са земљиштем представљају јединствену целину, начело јединства непокретности налаже усвајање тужбеног захтева у обиму објектима заузете површине од 21 м<sup>2</sup> (члан 3. Закона о промету непокретности и чланови 24-26 Закона о основама својинскоправних односа). У делу којим је одбијен тужбени захтев за разлику од тражене укупне површине катастарске парцеле од 940 м<sup>2</sup>, првостепена одлука је потврђена применом члана 106. Закона о планирању и изградњи.

Оценом основаности туженикове ревизије, Врховни суд је нашао да је другостепена пресуда у правноснажном делу донета уз погрешну примену материјалног права.

Тужилац је поднетом тужбом утврђење права својине на предметним непокретностима тражио тврдећи да има закониту, савесну и несметану државину земљишта и објеката, почевши од 1989. године, јер је правни следбеник КРО „б. Октобар“ – ООУР „Градитељ“, коме су издате локацијска дозвола, дозвола за градњу и дозвола за употребу два резервоара за гориво. Наведена КРО „б. Октобар“, током времена и у складу са законским изменама, мењала је свој организациони облик на следећи начин: ООУР „Градитељ“ из регистра Трговинског суда у Зрењанину је био брисан дана 14.06.1988. године, а после низа трансформација ГП „Градитељ“, основаног дана 29.12.1989. године и после стечаја вођеног према стечајном дужнику Компанији „Градитељ“, а.д. Кикинда, обустављеног решењем Привредног суда у Зрењанину Ст 191/11 од 13.02.2013. године, то правно лице уписано је у регистар привредних субјеката решењем БД 128174/08 од 15.09.2008. године. Са новим

матичним бројем 08177511 под називом Компанија „Градитељ“ а.д. Кикинда, под којим и сада послује, тужилац је у регистар уписан решењем БД 46407/13 од 25.04.2013. године.

Следом наведеног, тужилац није доказао да је правни следбеник КРО „6. Октобар – ООУР „Градитељ“, који је на основу дозволе надлежног управног органа изградио бензинску пумпу и резервоар за гориво, годинама уназад нефункционалне, што произлази из решења Секретаријата за урбанизам, обједињену процедуру и изградњу Града – Одсека обједињене процедуре број III-09-351-427/20 од 29.07.2021. године, потврђеног решењем Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај број 143-351-430/21-01 од 22.11.2021. године.

Осим тога, тужилац није доказао ни да је непотписани и неовверени деобни биланс, без броја протокола под којим би, као прихваћен од свих потписника, био заведен у пословним књигама деобничара да је заиста био реализован и да је КРО „6. октобар“ на основу њега стекао право коришћења кп. бр. .. КО Кикинда, јер иста у њему није евидентирана као предмет деобе. Противно одржавају као основу на коме је заснован тужиочев захтев за утврђење права својине, тужилац није доказао да је предметну катастарску парцелу, бензинску пумпу и неукартиране објекте 1 и 2 уопште користио и катастарску парцелу одржавао, имајући у виду да из записника о инспекцијском надзору број III-06-354-01/2020-69 од 05.11.2020. године, као дела доказне грађе, следи да су објекти број 1 – стари метални контејнер и објекат број 2 – трафика, напуштени и да се не користе, да су апарати за точење горива оштећени и руинирани и да укопани резервоари за гориво нису у функцији, због чега је туженом, као надзираном субјекту, наложено да напуштени објекат уклони, јер представља опасност по живот и здравље људи и по животну средину. Наведене чињенице не подржавају тврдњу тужиоца да катастарску парцелу континуирано одржава и несметано користи у периоду који би му применом члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа омогућио стицање својине одржајем, јер код околности да је тужени укњижен као титулар права јавне својине, нема места ни примени чланом 72. став 3. истог закона установљене претпоставке о савесности држаоца непокретности.

У таквој чињенично – правној ситуацији није било места усвајању тужбеног захтева применом било ког института оригиналног начина стицања права својине – института одржаја, чијом је применом првостепени суд правилно одбио тужбени захтев као неоснован и института грађења на туђем земљишту, чијом је погрешном применом другостепени суд тужбени захтев делимично усвојио.

На основу изложеног, применом члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић