



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У
БЕОГРАДУ
Гж 1810/24
10.12.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Радмиле Радић, председника већа, Драгане Марчетић и Јасмине Вуковљак Јовановић, чланова већа, у парници тужиоца Предузећа за производњу, промет и услуге “АА” д.о.о. из ..., ..., чији је пуномоћник Ђорђе Жујовић, адвокат из Лазаревца, Воке Савића 5г, против тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Ваљеву, Карађорђева 64/10, ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Основног суда у Убу П 596/23 од 06.02.2024. године, у седници већа одржаној 10.12.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужене Републике Србије и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Убу П 596/23 од 06.02.2024. године у делу става првог изреке којим је утврђено је да је тужилац стекао право својине на к.п. бр. ..., “...”, пољопривредно земљиште, њива прве класе, у пов од 5340м², КО ..., што је тужена дужна признати и трпети да се тужилац, по основу ове пресуде укњижи у јавним књигама као искључиви власник на напред наведеној непокрентости.

УКИДА СЕ пресуда Основног суда у Убу П 596/23 од 06.02.2024. године у преосталом делу става првог изреке и ставу другом изреке и предмет у том делу **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Убу П 596/23 од 06.02.2024. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац стекао право својине на к.п. бр. ..., “...”, пољопривредно земљиште, њива прве класе, у пов од 5340м² и к.п. бр.”, пољопривредно земљиште, њива прве класе, у пов од 615м², обе КО ..., што је тужена дужна признати и трпети да се тужилац, по основу ове пресуде укњижи у јавним књигама као искључиви власник на напред наведеним непокрентостима. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име парничних трошкова спора плати 107.100,00 динара за законском затезном каматаом на тај износ почев од извршности пресуде па до исплате.

Против наведене пресуде тужена је благовремено изјавила жалбу из свих законом прописаних разлога. Тужилац је одговорио на жалбу. Трошкове другостепеног

поступка су обе странке опредељено тражиле.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС”, бр. 72/11 са изменама и допунама), другостепени суд је оценио да је жалба тужене делимично основана.

У првостепеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности.

У поступку пред првостепеним судом утврђено је да је уговором о купопродаји непокретности, овереним пред Општинским судом у Лајковцу под Ов. бр. 623/06 од 21.06.2006. године, привредно друштво „...“ у стечају из ..., које је тада заступала стечајни управник ..., продало предузећу „...“ д.о.о. из ... катастарске парцеле број ... површине 0,51.55 ха и катастарску парцелу број ... површине 0,08.00 ха. Наведеним уговором уговорено је да је купац дужан да исплати купопродајну цену у року од 30 дана од дана овере уговора, да се по основу тог уговора може укњижити као искључиви власник, као и да ће о примопредаји непокретности бити сачињен посебан записник. Из исказа сведока ББ, произлази да су предметне непокретности чиниле део стечајне масе стечајног дужника, да су продате по одлуци стечајног судије и по купопродајној цени утврђеној налазом и мишљењем вештака грађевинске струке, те да је купац АА д.о.о. у уговореном року исплатио целокупну купопродајну цену, преузео непокретности и ступио у њихову државину, уз добијање комплетне документације потребне за укњижбу. Након тога, дана 03.06.2009. године, тужилац је са предузећем „АА“ д.о.о. из ... закључио уговор о купопродаји непокретности, оверен пред Општинским судом у Лајковцу под Ов. бр. 760/09, којим је купио катастарску парцелу број ... површине 0,51.55 ха и катастарску парцелу број ... површине 0,08.00 ха, обе у КО ... Уговорена купопродајна цена је у целости исплаћена, а тужилац је даном овере уговора ступио у државину предметних непокретности. Тужилац је дана 13.07.2009. године платио порез на пренос апсолутних права у износу од 69.673,50 динара. Увидом у уверење РГЗ – Службе за катастар непокретности Лајковац број 951-6/005-34774/2023 од 25.12.2023. године утврђено је да су наведене катастарске парцеле настале обномом премера из 1984. године, те да катастарска парцела број ... по месту и положају у целости одговара катастарској парцели број ..., док катастарска парцела број ... по месту и положају одговара катастарској парцели број ... по старом премеру. Предметне непокретности су у ранијем периоду биле уписане као друштвена својина са правом коришћења „...“ у стечају, док је тужилац био уписан као власник у земљишним књигама на основу уговора о купопродаји од 03.06.2009. године. У поступку израде писменог премера непокретности, након излагања података на јавни увид пред Комисијом за премер, у предмету број 951-239/2011 од 18.05.2011. године, изричито је констатовано да катастарске парцеле број ... и ... треба да буду уписане у лист непокретности број ... КО ... као власништво тужиоца. Списком промена бр. 242/18 у предмету број 952-02-4/005-70711/2023 од 13.11.2018. године, на захтев Државног правобранилаштва, Одељење у Ваљеву број 320-11-04887/2018-14 од 25.10.2014. године уписана је јавна својина Републике Србије. Увидом у лист непокретности број ... КО ... утврђено је да су наведене парцеле евидентиране као својина тужене Републике Србије, уз уписано право коришћења тужиоца.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је полазећи од тога да је тужилац законитим правним основом уговором из 2009 године стекао право својине на предметним непокретностима, те да постоје законски услови из одредбе

члана 28 став 2 и 72 Закона о основама својинскоправних односа за стицање својине редовним одржајем кроз временски рок од 10 година, рачунајући од дана подношења тужбе, усвојио тужбени захтев и одлучио као у ставу првом изреке.

Правилност побијане пресуде у делу којим је утврђено да је тужилац стекао право својине на основу одржаја на к.п. бр..., "...", пољопривредно земљиште, њива прве класе, у пов од 5340м² није доведена у сумњу жалбеним наводима тужене.

Из разлога побијане пресуде на јасан и недвосмислен начин произлази закључак да се због мирне и несметане државине, засноване на уговору од 03.06.2009. године уз, ничим доведено у сумњу, оправдано веровање тужиоца да парцелу бр. ... користи као њен власник, ради о законитој и савесној државини тужиоца и испуњењу услова за стицање права својине на предметној парцели редовним одржајем. Стога, код чињенице да је суд правилно оценио оправданост веровања тужиоца у правилан основ своје државине, односно да је он титулар права чију садржину фактички врши и пропусти тужене у погледу обарања претпоставке о савесности тужиоца као држаоца, жалбеним наводима тужене неосновано се указује на то да пресуда има недостатака због којих се не може испитати, односно да је изрека пресуде неразумљива и да противречи себи и разлозима пресуде. Стога неосновано се жалбом тужене указује да је у делу става првог изреке којим је утврђено право својине тужиоца на основу одржаја у односу на кат.парц.бр ... КО ..., у пов од 5340м², учињена повреда поступка из одредбе члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП.

Супротно жалбеним наводима, ваљаност закључених уговора, и то почев од уговора закљученог између ... и предузећа „...“ д.о.о. из ..., а затим између предузећа „...“ д.о.о. и тужиоца, није успешно оспорена од стране тужене, те у том смислу ни законитост државине тужиоца, као квалитета државине који се захтева према правилима за редован одржај у смислу одредбе члана 28 став 2 Закона о основама својинскоправних односа.

Неосновани су жалбени наводи тужене којима се истиче да земљиште није могло бити отуђено јер претходно није извршен попис и евиденција имовине земљорадничке задруге „...“, те да из тог разлога купац „...“ д.о.о., а потом ни тужилац, нису могли стећи право својине на предметној непокретности. Наиме, из исказа сведока ББ, која је поступала у својству стечајног управника над имовином 33 „...“, недвосмислено произлази да је предметна парцела чинила део стечајне масе стечајног дужника, да је њена продаја извршена у оквиру спроведеног стечајног поступка, на основу решења стечајног судије, уз комплетну прописану документацију и по купопродајној цени утврђеној налазом и мишљењем вештака грађевинске струке. Такође је утврђено да је купац у прописаном року уплатио целокупну купопродајну цену, након чега је ступио у државину непокретности и стекао правни основ за даље располагање, те исту отуђио тужиоцу.

С тим у вези, околност да претходно није извршен попис и евиденција имовине не представља чињеницу од правног значаја која би могла довести у питање законитост спроведене продаје у стечајном поступку, нити може утицати на стечена права купца, а потом и тужиоца. У конкретном случају не ради се о околностима које би по својој природи довеле до квалитативне промене субјективног односа тужиоца према купљеној парцели, нити о разлозима који би довели у сумњу законитост стицања права својине.

Ово тим пре што је, приликом јединственог премера, предметна парцела била

евидентирана у јавним књигама као својина тужиоца још од 18.05.2011. године, док у време закључења купопродајног уговора 03.06.2009. године непокретност није била уписана као својина тужене Републике Србије, већ је таква евиденција успостављена тек 25.10.2014. године, што додатно потврђује правилност закључка о основаности тужбеног захтева. Тужилац је поступак за утврђење права својине по основу одржаја, покренуо управо из разлога како би му се као законитом и савесном држаоцу ствари омогућио упис права својине на непокретности коју држи у свом поседу, а на којој је, у међувремену, друго лице, уписано као власник у катастру непокретности.

Неосновани су и наводи жалбе тужене Републике Србије којом оспорава закључак првостепеног суда о савесности државине тужиоца. За савесност је битно да ли је држалац знао или је према околностима случаја могао знати да предметна непокретност није у његовој својини, као и да није била у својини његовог правног претходника. Могућност сазнања у директној је вези са понашањем власника и његових правних претходника, односно да ли је власник на било који начин вршио своје право својине на предметној непокретности у току времена потребног за одржај, односно да ли је у том периоду, без обзира на стање уписа вршио фактичку власт на непокретности. У конкретном случају је та чињеница несумњива, па како се савесност државине претпоставља и како тужена у току првостепеног поступка, а и сада у жалби, ту претпоставку није на релевантан начин оборила жалбени наводи којим се испуњење тог услова за одржај оспорава није могуће прихватити.

Нису основани ни жалбени наводи којима тужена указује на несавесност тужиоца само због тога што је у катастру непокретности била уписана тужена, што је тужилац морао знати, имајући у виду начело јавности, због чега тужена сматра да је тужилац несавесни држалац непокретности. Наиме, уколико би се савесност државине ценила само на основу чињенице да су трећа лица уписана у јавним књигама о непокретностима као држаоци, односно власници непокретности, институт стицања права својине одржајем не би био могућ јер по природи ствари, поступак за утврђење права својине по основу одржаја се води како би се савесном држаоцу ствари омогућио упис права својине на непокретности коју држи у свом поседу, а на којој је друго лице уписано као власник у јавној књизи.

Како се осталим жалбеним наводима не доводи у сумњу правилност одлуке првостепеног суда у делу којим је утврдио да је тужилац стекао право својине на основу редовног одржаја на кат.парц.бр ... КО ..., у пов од 5340м², то је на основу члана 390 ЗПП, одлучено као у ставу првом пресуде.

Међутим, жалбом тужене се основано оспорава правилност пресуде којим је утврђено да је тужилац стекао право својине на основу редовног одржаја на кат.парц.бр ... КО ... у површини од 615м². По оцени Апелационог суда, ценећи жалбене наводе тужене, изнето становиште првостепеног суда се за сада не може прихватити као правилно, јер пресуда не садржи разлоге о свим битним чињеницама, разлози првостепеног суда који су дати нису јасни и образложени, чиме је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, те се последично не може испитати ни правилна примена материјаног права а што је за последицу имало погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, из списка предмета произлази да је тужена још у одговору на тужбу изричито указала да се на катастарској парцели бр. ... КО ... налази асфалтирани регионални пут. Овим наводима оспорена је једна од кључних претпоставки на којима

тужилац заснива свој тужбени захтев, а то је постојање мирне и савесне државине на предметној непокретности. Међутим, првостепени суд наведене наводе туженог није ценио, а у образложењу побијане пресуде није дао разлоге о тој чињеници, иако је она од суштинског значаја за правилну примену материјалног права. С обзиром на природу спора и правни основ тужбеног захтева, наведени наводи туженог представљају одлучну чињеницу коју је првостепени суд био дужан да размотри, утврди и оцени.

Одредбом члана 10. став 2. Закона о јавној својини прописано је да се добрима у општој употреби сматрају ствари које су због своје природе намењене коришћењу свих, међу којима су изричито наведени и јавни путеви. Истим законом уређен је и посебан својински режим тих добара, који искључује могућност стицања права својине одржајем на добрима намењеним општој употреби (члан 17 став 1 наведеног закона). Сходно томе, утврђење да ли се на предметној катастарској парцели евентуално налази асфалтирани регионални пут има одлучујући значај за оцену да ли тужилац може имати мирну и савесну државину на тој непокретности, као и за правилну примену материјалног права у конкретном случају.

Како првостепени суд није утврдио ову одлучну чињеницу, нити је дао разлоге о њеном постојању или непостојању, као ни о њеном правном значају, побијана пресуда у том делу не садржи разлоге о одлучним чињеницама и као таква се не може испитати, због чега је у том делу морала бити укинута.

Укинута је и одлука о трошковима, јер зависи од коначног исхода спора сходно члану 165 ЗПП.

Из свих наведених разлога, применом члана 391 став 1 и 392 став 2 Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу другом изреке.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду примедбе на које је указано овим решењем и утврдити све битне чињенице за доношење одлуке које у досадашњем току поступка нису утврђене, посебно да ли се на предметној парцели налази јавни пут, да разјасни правни режим те непокретности, те правилном применом материјалног права, донети нову, јасно образложену и на закону засновану одлуку, за коју ће дати јасне и потпуне разлоге.

**Председник већа-судија
Радмила Радић,с.р.**

**За тачност отправа
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић**