



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 190/22**  
**27.4.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Ирене Вуковић, председника већа, Станиславе Митровић и Татјане Лемајић, чланова већа, парници тужиоца АА ЈМБГ ... из ..., чији је пуномоћник Маја Рајковић, адвокат из Уба, Вука Карацића бр. 8/5, против тужене ББ ЈМБГ ... из ..., чији је пуномоћник Илија Поповић, адвокат из Новог Београда, Булевар Зорана Ђинђића 96, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Основног суда у Убу П 615/21 од 22.10.2021. године, након расправе одржане пред другостепеним судом дана 27.4.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**УКИДА СЕ** пресуда Основног суда у Убу П 615/21 од 22.10.2021. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснован тужбени захтев тужиоца АА из ... којим је тражио да се утврди да је тужилац по основу одржаја постао искључиви власник са целином 1/1 на кп бр. ... њива пете класе у површини од 0.10,00 ха из ЛН бр. ... КО ..., као и да је тужилац по основу савесне градње на наведеној парцели, која се у катастру води на тужену ББ из ..., постао власник са целином 1/1 ванкњижних објеката и то стамбеног објекта димензија 9,00х6,00 метара, спратности П+1, као и помоћног објекта димензија основе 14,50х4,70 метара, спратности П+0, оба стојећа на кп. бр. ...из ЛН бр. ... КО ..., што је тужена ББ из ..., као уписани власник у кататру непокретности са целином 1/1 дужна призна и трпети да се тужилац на основу ове пресуде упише као искључиви власник са целином 1/1 на наведеној парцели у катастру непокретности.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац АА из ... да туженој ББ из ... накнади трошкове парничног поступка у износу од 40.500,00 динара, у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац по основу одржаја постао искључиви власник са целином 1/1 на кп бр... њива пете класе у површини од 0.10,00 ха из ЛН бр. ... КО ..., као и да је тужилац по основу савесне градње на наведеној парцели, која се у катастру води на тужену постао власник са целином 1/1 ванкњижних објеката и то стамбеног објекта димензија 9,00х6,00 метара, спратности П+1, као и помоћног објекта димензија основе 14,50х4,70 метара, спратности П+0, оба стојећа на кп. бр. ... из ЛН бр. ... КО ..., што је тужена као уписани власник у катастру непокретности са целином 1/1 дужна призна и трпети да се тужилац на основу ове пресуде упише као искључиви власник са целином 1/1 на наведеној парцели у катастру непокретности. Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженој на име парничних трошкова исплати 30.000,00 динара.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу побијајући је у целости из свих законских разлога.

Испитујући побијану пресуду у границама овлашћења прописаних чланом 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је на нејавној седници већа одржаној дана 22.3.2023. године оценио да је сагласно одредби члана 383 став 4 Закона о парничном поступку потребно заказати расправу пред другостепеним судом јер је првостепена пресуда већ једанпут била укинута, а приликом доношења побијане пресуде учињена је битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужилац у жалби основано указује. Пресуда има недостатака због којих се не може испитати, обзиром да су дати разлози противречни изведеним доказима, а о битним чињеницама нису дати јасни разлози.

На одржаној расправи другостепени суд је поново извео доказе који су изведени пред првостепеним судом, читањем исправа и записника о извођењу доказа саслушањем сведока, тужиоца и тужене у својству парничне странке и након њихове оцене у складу са одредбом члана 8 Закона о парничном поступку утврдио чињенично стање.

Између оца тужене, сада покојног ВВ и сада покојне ГГ закључен је усмени уговор о купопродаји предметне парцеле по коме је исплаћен део купопродајне цене сагласно признаници од 11.11.1972. године која је потписана од стране ДД (супруга ГГ) и ВВ као и два сведока, у којој је наведено да је отац тужене примио 5.000,00 нових динара на име капаре за купљену земљу у ... од 10 ари (1000 м<sup>2</sup>) и то катастарску парцелу бр. ... чији је власник ВВ из ..., према уговору о купопродаји. Остатак новца према уговору до 10.000,00 нових динара исплатиће купац након овере уговора о купопродаји код надлежног суда. Отац тужене преминуо је 1976. године.

Отац тужиоца, сада покојни ЂЂ је уговором о купопродаји закљученим и овереним са продавцем, сада пок. ГГ купио кп. бр. ... њива пете класе у површини од 0.10,00 ха, сада из ЛН бр. ... КО ... уговором о купопродаји Ов бр. 764/87 од 25.06.1987. године пред Општинским судом у Убу. Тужилац и његов покојни отац су на овој парцели изградили 1987. године и 1988. године стамбени објекат димензија 9,00х6,00

метара, спратности П+1, као и помоћни објекат димензија 14,5x4,7 метара, спратности П+0, оба постојећа на кп. бр. ... из ЛН бр. ... КО ... Тужена када је сазнала да је ГГ продала парцелу тужиоцу, односно његовом оцу ЂЂ, дошла је код њих на парцелу, затекла је тужиоца на плацу који је био сам и поливао земљу за копање темеља и тада му је рекла да плац није плаћен у целисти њеном оцу и да ту не зидају кућу, на шта је он одговорио да то њега није брига, да њега ништа не интересује и да је он парцелу платио ГГ.

Решењем Општинске управе за геодетске послове Уб бр. 952-210/87-04/118 од 22.05.1989. године, по захтеву ЂЂ извршено је цепање на кат. парцели бр. ... у пов. Од 0.68.87 ха под културом њива V класе, уписаној у Поседовном листу бр. ... КО ... на име ЕЕ из ..., тако да ново стање гласи: кат. парцела бр. ... цепа се на кат. парцелу бр. ... у пов. од 0.58.87 ха под културом њива V класе и на кат. парцелу бр.... у пов. од 0.10.00 ха под културом њива V класе. Решењем Општинског суда у Убу О 57/99 од 23.02.1999. године на целокупној заоставштини ЂЂ, преминулог 26.09.1998. године, за наследника је оглашен тужилац, између осталог и на кп. бр. ... њива у површини од 0.10,00 ха.

Од Општинске управе Уб, решењем грађевинског инспектора бр. 354-336-4682/16-3 од 04.09.2018. године тужена је добила решење о рушењу стамбеног и помоћног објекта тужиоца. Тужилац је захтевом за признање својства странке 22.11.2018. године тражио од општине Уб-Општинске управе Уба, Одељења за инспекцијске послове грађевинске инспекције да му се призна својство странке у том поступку имајући у виду да се књижно стање не подудара са фактичким, будући да је он власник и држалац наведене парцеле као и објекта постојећих на истој. У ЛН бр. ... КО ... уписана је к.п.бр. ... V класе у пов.од 0.10,00 ха као приватна својна тужене.

Овакво чињенично стање другостепени суд је утврдио из исправа у списима предмета, исказа тужене који је прихваћен као животно логичан, јасан и сагласан осталим изведеним доказима, као и исказа сведока ЖЖ и ЗЗ у делу у којима су потврдили када су изграђени објекти тужиоца, с обзиром да су они били ангажовани и зидали те објекте, као и исказа сведока, који познају парничне странке, ИИ, ЈЈ, КК и ЛЛ у делу у којима су потврдили да је тужиочев отац купио парцелу од ГГ и када су објекти грађени.

Суд је ценио исказе сведока ЖЖ и ЗЗ у делу у коме су навели да их за време извођења радова нико није ометао, те да тужену не познају и да је никада нису видели али су њихови искази у овом делу оцењени без утицаја, имајући у виду да је тужена у страначком исказу навела да када је дошла на парцелу и рекла тужиоцу да лице од кога је тужиочев отац купио парцелу није исплатило исту и да не гради на тој парцели, да је тужилац био сам, да је тужилац припремао радове за грађење које је сутрадан отпочело.

Поклоњена је вера тужиоцу у делу исказа у коме се изјаснио када су објекти грађени, да је предмени уговор његов отац закључио са продавцем пок. ГГ којим је купио кп. бр. ... у површини од 10 ари КО ..., да је исплатио купопродајну цену и ступио у посед непокретности, да је са оцем живео у заједници, те да је имао овлашћење за закључење тог уговора, а што произилази из самог уговора о купопродаји у коме је наведено да је закључен између продавца ГГ и купца ЂЂ кога заступа син АА из ... по генералном пуномоћју Општинског суда у Убу I. Ов. бр. 31/87

од 08.1.1987. године, констатовано је да је парцела купљена за купопродајну цену од 500.000,00 динара коју је у целости исплатио продавац а купац непокретност примио у својину и посед.

Међутим, није поклоњена вера исказу тужиоца у делу у коме је навео да тужена никада није долазила на парцелу од када су они власници, те да нису имали сазнања да се та парцела у јавним књигама води као имовина тужене, што је сазнао када је дошло решење за легализацију у октобру 2018 године. Ово зато што је тужилац навео да није контактирао са туженом јер није у добрим односима зато што је он купио ту парцелу, из чега произилази да је управо и било разговора и конфликта због куповине те парцеле а како је тужена и навела у свом исказу. Поред тога тужена и тужилац су иста фамилија ..., тужена му је сестра од даљег стрица па није вероватно да се о томе није причало у фамилији, већ је управо логично оно што је тужена навела-да су родитељи тужиоца њој поручивали преко жене пок.ЉЉ, пок.ММ да њих осигура, да је то било 1995. године када се вратила из Книна да живи у ... а она је рекла да не може да их осигура јер то није било само њено већ и њеног брата и сестре чије делове је касније откупила и тако постала власник парцеле, због чега није поклоњена вера тужиоцу да његов отац никада није тако нешто поручивао туженој.

Није поклоњена вера тужиоцу да је тужила била у лошим односима са оцем (у прилог чега је навео да када је тужена долазила из Книна у ... одседала је код свог брата од стрица сада пок.ЉЉ) имајући у виду да овај његов исказ није потврдио ни један од саслушаних сведока који странке познају, а да је тужена у свом исказу навела да је оцу слала новац, помагала колико је могла, да је он долазио код ње у Книн и тражио да му да новац да поврати предметни плац, али да она није имала пара јер су плате тада биле мале, и да јој је он тада рекао да неће осигурати ГГ док му се не исплати цео износ, те да се надао да ће вратити плац. Појаснила је и да је код стрица боравила када би дошла из Книна зато што је очева кућа била стара и оронула. Изјашњавајући се када је била на парцели, тужена је навела да чим је чула да је тужилац купио парцелу дошла је у ..., да је била Петровска недеља, недеља по Петроварадину, што је преслава у ... (Петровдан се обележава 12. јула), а како је уговор закључен 25.6.1987. године то произилази да је тужена, како је и навела, дошла те године када је тужилац купио парцелу, на почетку градње је отишла код тужиоца, када се успротивила градњи и саопштила му да је парцелу купио од невласника.

Тужена је у страначком исказу пред овим судом појаснила да је само тај један пут била на предметној парцели и да после више није одлазила па је на то мислила када је у првобитном исказу рекла и да од када је њен отац продао парцелу она није била нити долазила на исту. Поред тога тужена је појаснила и да је сутрадан ујутру када је рекла тужиоцу да плац није плаћен њеном оцу и да не зида кућу, да је отишла код адвоката пок.... јер је хтела да тужиоцу стави забрану на зидање, међутим да је он тражио више новца него што је имала па тако није могла да поднесе захтев, морала је да се врати у Книн на посао па је тако отишла и више није контактирала са тужиоцем. Навела је и да је била код ГГ и разговарала са њом да купи ту парцелу а она је рекла да купи 5 ари земље која би се налазила на пола пута између ... и ..., па је отишла код рођака у ... и замолила га да потражи тих пет ари земље али је у међувремену је закључен уговор са тужиоцем односно његовим оцем. Тужена је доставила и допис од 27.07.1987. године који је упутила ГГ преко пуномоћника-адвоката ... којим је тражила

од ње да се изјасни да ли је закључила уговор са покојним ... о куповини предметног земљишта и да ли поседују признаницу о исплати целокупне купопродајне цене. Тужени неосновано сада први пут у жалби истиче да није достављен доказ да је овај допис и уручен, због чега се сходно члану 372 став 1 ЗПП на ове наводе не може ни у жалби са успехом позивати, нити је учинио вероватним да без своје кривице раније, до закључења расправе, није успео да их изнесе.

Због тога су неоснованим оцењени жалбени наводи тужиоца да тужена никакве правне и фактичке радње није предузимала да спречи изградњу објекта на спорној парцели, да се није обраћала тужиоцу и његовом оцу писменим или усменим путем и њима оспоравала право својине и државине као и жалбени навод да тужена није истицала захтев за исплату цене земљишта као противтужбени захтев сагласно одредбама чланова 25 и 26 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да се у овим законским одредбама ради се о диспозицији (могућности) власника земљишта да предузима те радње.

Имајући у виду све наведено, не може се прихватити тврдња тужиоца да су тужилац и његов отац у мирној и несметаној државини од дана када су купили предметну парцелу, односно да су исти савесни у погледу стицања права својине одржајем и на основу градње. Наиме, одредбом члана 24 Закона о основама својинскоправних односа (“Службени лист СФРЈ”, бр. 6/80, 36/90, “Службени лист СРЈ”, бр. 29/96, “Службени гласник РС”, бр. 115/05) прописано је да лице које може изградити зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ) стиче право својине и на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио (став 1).

Одредбом члана 28 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година (став 2). Савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (став 4).

Одредбом члана 72 истог закона прописано је да је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења (став 1). Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (став 2). Савесност државине се претпоставља (став 3). Савесност тужиоца и његовог правног претходника неопходан је услов за стицање права својине и одржајем и на основу градње.

Савесност државине се претпоставља и мора постојати за све време рока потребног за одржај тако да је иста неопходна код стицања својине на непокретној ствари путем одржаја у року за редован и за ванредни одржај (10, односно 20 година) и представља један од кумулативно прописаних услова (уз савесност и законитост, односно само савесност државине), без које неко лице не може на овај начин стећи право својине на непокретној ствари. Како је у току поступка утврђено да тужилац и

његов отац нису имали савесну државину на предметној парцели, да су знали да ни они а ни њихов правни претходник (ГГ) нису власници те парцеле, то искључује постојање савесности а самим тим и могућност стицања права својине на парцели путем одржаја, због чега нису испуњени услови за стицање права својине одржајем на предметној катастарској парцели.

Код утврђеног да је тужилац несавестан у смислу члана 24 став 1 Закона о основама својинско правних односа, будући да су тужилац и његов правни претходник знали да граде на туђем земљишту и да тужена као власник одмах томе одмах успротивила, они нису могли градњом да стекну својину на изграђеним објектима, јер нису били савесни нити су имали сагласност власника за овакву градњу. Тужена је у моменту када су тужилац и његов отац започињали изградњу објекта на спорној парцели истима саопштила да се противи тој градњи и навела због чега се противи, што је био и разлог због чега парничне странке нису у добрим односима.

Имајући у виду да је закључен усмени уговор о купопродаји између оца тужене и ГГ то не би било места конвалидацији истог исплатом цене која представља половину купопродајне цене. Закон о промету непокретности (“Службени гласник СРС” бр.15/74) у члану 62 прописивао је да уговори о промету непокретности који су закључени пре ступања на снагу овог закона ако нису извршени међу странкама остају на снази ако уговорачи изврше оверу потписа на уговору у року од три месеца од дана ступања на снагу овог закона. Члан 10 став 1 истог закона прописивао је да уговор на основу кога се преноси право коришћења или право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговорача оверени код суда, а став 2 да уговор који није закључен у смислу става 1 овог члана не производи правно дејство, уколико законом није друкчије одређено, што је прописивао и члан 4 Закон о промету непокретности (“Службени гласник СРС” бр.43/81), с тим да је суд могао признати правно дејство уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине уколико промет није забрањен, који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговорача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес, из чега поризилази да се могао конвалидирати само писмени неоверени уговор.

Неоснованим је оцењен жалбени навод да су у току поступка све приложене исправе од стране тужене оспорене јер је тужена преклудирана пошто су приложене на другом одржаном рочишту. Ово зато што је тужена на првом рочишту за главну расправу дана 26.3.2019. године, које је заменило припремно рочиште, приложила допис од 27.7.1987. године, признаницу од 11.11.1982. године и решење од 22.5.1985. године са скицом, због чега није била преклудирана са предлагањем доказа на основу чланова 308 и 314 Закона о парничном поступку.

Цењени су и остали изведени докази и наводи странака, али посебно нису образлагани јер по налажењу другостепеног суда исти нису од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари.

Одлука о трошковима парничног поступка донета је на основу одредбе члана 153 став 1, 154, 162 и 163 ЗПП, имајући у виду вредност предмета спора и успех

тужене у овом спору, крећући се у границама постављеног захтева, а досуђени трошкови обухватају издатке тужене на име ангажовања пуномоћника-адвоката и то: за приступ на 4 одржана рочишта пред првостепеним судом у износу од по 7.500,00 динара, укупно 30.000,00 динара и за приступ на 1 одржано рочиште пред другостепеним судом у износу од 10.500,00 динара, што све укупно чини износ од 40.500,00 динара, сходно важећој Тарифи о наградама и накнади трошкова за рад адвоката у Републици Србији.

Из изнетих разлога, применом члана 387 став 1 тачка 6 Закона о парничном поступку донета је одлука као у ставу првом, другом и трећем изреке ове пресуде.

Будући да је жалилац није успео са жалбом, то му не припадају трошкови жалбеног поступка, због чега је на основу одредбе члана 165 став 1 у вези члана 153 ЗПП одлучено као у ставу четвртом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија**  
Ирена Вуковић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић