



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2257/24
23.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Станиславе Митровић и Јасмине Вуковљак Јовановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Саша Левнајић, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника број 15/25, против туженог Града Панчево, кога заступа Градско правобранилаштво Града Панчево, са седиштем у Панчеву, Димитрија Туцовића број 6, ради стицања права својине на основу одржаја, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Основног суда у Панчеву П број 1540/22 од 22.2.2024. године, у седници већа одржаној дана 23.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Основног суда у Панчеву П 1540/22 од 22.2.2024. године у ставу првом изреке, тако што се утврђује да је тужилац одржајем стекао право коришћења на катастарској парцели број ..., уписаној у ЛН ..., КО ..., површине 8а 34м2, градско грађевинско земљиште, потес ..., што је тужени Град Панчево дужан да призна и трпи, те да тужилац то своје право може уписати у свим јавним књигама, након правоснажности пресуде, без даље сагласности и присуства туженог, док се у преосталом делу тужбени захтев преко досуђеног права коришћења стеченог одржајем, а до траженог права својине стеченог одржајем, **ОДБИЈА** као неоснован.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Основног суда у Панчеву П 1540/22 од 22.2.2024. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени Град Панчево да тужиоцу АА из ... исплати на име трошкова парничног поступка износ од 125.100,00 динара, у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена жалба туженог изјављена против одлуке садржане у ставу другом изреке пресуде Основног суда у Панчеву П 1540/22 од 22.2.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је тужилац одржајем стекао право својине на катастарској парцели број ..., уписаној у ЛН ..., КО ..., површине 8а 34м2, градско грађевинско земљиште, потес ..., што је тужени дужан да призна и трпи, те да тужилац то своје право може уписати у свим јавним књигама, након правоснажности пресуде, без даље сагласности и присуства туженог. Ставом другим изреке, одбачена је тужба у делу којим је тражено да се наложи РГЗ СКН Панчево да након правоснажности пресуде изврши промену имаоца права на предметној парцели, тако што ће уместо јавна својина Град Панчево уписати приватна својина АА у 1/1 дела. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу надокнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 127.100,00 динара.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени побијајући је у целисти, из свих законских разлога.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог делимично основана, а делимично недозвољена.

Одлука у ставу трећем изреке ове пресуде донета је на основу члана 401 став 1 у вези члана 378 став 3 ЗПП јер тужени нема правни интерес да пресуду побија у овом делу, у коме је тужба одбачена.

У поступку пред првостепеним судом нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које апелациони суд пази по службеној дужности.

Према правилно утврђеном чињеничном стању, преци тужиоца и тужилац су били у мирном и несметаном поседу непокретности које се налазе у ..., у улици ..., а које представљају непокретности уписане у Лист непокретности број ... КО ... и то катастарску парцелу ... КО ..., потес ..., површине 834 м2, градско грађевинско земљиште, на којој је уписана јавна својина Града Панчева. Преци тужиоца, деда ББ и баба тужиоца ВВ, 1959. године услед тада актуелних политичких и аграрних прилика, доселили су се из Босне и Херцеговине у Србију, у ..., где су од стране тадашње локалне друштвено-политичке заједнице добили на коришћење земљиште ради изградње објекта, који је било потребно изградити у року од годину дана, што су исти у том року и учинили. Ове непокретности представљају плац и кућу са помоћним објектима које се налазе у ..., у улици..., а које су деда и баба тужиоца, а у заједници са њима и њихова деца, отац тужиоца, рођен 1962. године и његова тетка наставили мирно да користе. Деда тужиоца, ББ, преминуо је 30.6.1986. године, а баба тужиоца ВВ 6.2.1985. године. Након смрти деде и бабе тужиоца, непокретности су се налазиле у мирном поседу његовог оца ГГ и његове супруге, а мајке тужиоца ДД, као и тужиоца који од свог рођења 1986. године станује на наведеној адреси, те његове млађе сестре, ЂЂ, удато ..., рођене 1990. године. Мајка тужиоца ДД преминула је 24.9.2011. године,

док је отац тужиоца ГГ преминуо 19.2.2018. године.

Деда тужиоца, био је евидентиран као корисник електродистрибутивног система, као корисник прикључен пре 3.1.1985. године, а све до 17.1.2019. године, са ЕД бројем ..., а који се односио на прикључак дистрибутера на адреси ..., Отац тужиоца, ГГ, био је евидентиран као порески обвезник пореза на имовину, чији предмет обухвата кућу за становање, површине 64 м², у улици ..., ..., а након његове смрти као порески обвезник пореза на имовину евидентиран је тужилац, АА. Након смрти оца, тужилац је у искључивом поседу непокретности, у ..., у улици ... Исти је био у уверењу да је било решено питање власништва на њима, све до оставинског поступка који је вођен иза његовог оца (при томе тужиоцу је од старијих комшија било познато да је његов покојни деда предузимао одређене радње пред државним органима, а које се односе на право власништва на кући у којој станује). Оставински поступак иза покојног оца тужиоца вођен је пред јавним бележником ..., у ком је утврђено да отац тужиоца иза себе није оставио тестамент, уговор о доживотном издржавању и уговор о уступању и расподели имовине за живота, те да су иза њега остали законски наследници првог реда, син, овде тужилац и ћерка, ЂЂ, као и да иза оставиоца није остала непокретна и покретна имовина која би била предмет расправљања, због чега је поступајући јавни бележник дана 23.4.2018. године, донео решење о обустави поступка УПП: 110-2018. Тужилац је дана 4.9.2018. године поднео предлог за доношење накнадног решења о наслеђивању, а у погледу накнадно пронађене имовине. По спроведеном накнадном поступку јавни бележник је решењем УПП: 312-2018 од 15.10.2018. године утврдио да накнадно пронађену заоставштину иза оца тужиоца чине: катастарска парцела ..., потес ..., њива 2. класе, површине 13а 23м², градско грађевинско земљиште уписано у Лист непокретности ... КО ..., на којој је оставилац био сувланик у 6/240 удела, као и непокретности уписане у Лист непокретности број ... КО ..., а које чине породична стамбена зграда, број зграде 1, спратности приземље, објекат преузет из земљишних књига, у улици ..., изграђена на катастарској парцели ... КО ..., као и право сукоришћења катастарске парцеле ... КО ..., у улици ..., укупне површине 1а 68м², градско грађевинско земљиште, а све у 6/240 удела. Истим решењем за наследника ове накнадно пронађене заоставштине оглашен је, овде тужилац, као син оставиоца.

Катастарска парцела ... КО ..., површине 8а 34м², формирана је од дела катастарске парцеле ... КО ... и након фомирања била је уписана у земљишно књижном улошку број 4, а на истој приликом обнове земљишне књиге 1959/60. године, била је укњижена друштвена имовина, а каснијим променама друштвена својина. Иста је, Дн решењем број 2893 дана 17.7.1980. године, у неизмењеном земљишно књижном стању, као друштвена својина пренета у нови уложак број ... КО ..., а затим је на основу уговора о преносу права коришћења на земљишту у друштвеној својини од 14.6.1980. године укњижено право коришћења на земљишту у А листу у корист Месне заједнице Банатско Ново Село, да би на основу решења СО Панчево број 436/6 од 14.4.1981. године, Дн решењем 2865/81, било уписано право коришћења на непокретности у корист Општине Панчево. У поступку израде катастра непокретности, који је за катастарску општину Банатско Ново Село потврђен 13.9.2011. године, катастарска парцела ... КО ... је уписана у Лист непокретности ... КО ..., као својина Републике Србије, а Град Панчево је био уписан као корисник. Решењем службе за катастар непокретности 952-02-3607/2011 од 3.2.2012. године, предметна парцела је по

спроведеном поступку конверзије права коришћења у право својине на земљишту уписана као јавна својина Града Панчева. Према тренутном стању у катастру непокретности, катастарска парцела ..., укупне површине 834 м², уписана је као градско грађевинско земљиште, потес ... и на истој је уписана јавна својина Града Панчева у обиму удела 1/1. Ову парцелу чини део парцеле 1, површине 24 м², земљиште под зградом и другим објектом, на ком делу је уписан објекат број 1, површине 24 м², породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, етажа приземље, на ком објекту је уписана државна својина РС са уделом 1/1, а на ком је као корисник уписан у уделу 1/1 Град Панчево, затим део парцеле број 2 површине 500 м², као земљиште уз зграду и други објекат и део парцеле 3 површине 310 м², као њива 3. класе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, применом чланова 28 став 4, 30 и 72 Закона о основама својинскоправних односа, првостепени суд је становишта да је тужбени захтев тужиоца основан за тражено утврђење права својине, јер је утврђено да тужилац ужива савесну државину предметне катастарске парцеле број ... КО ..., а имајући у виду да је правни претходник тужиоца, његов деда, ББ, почев од 1959. године у мирном и несметаном поседу предметне парцеле, потом и његов отац, ГГ, који је у истој становао почев од рођења 1962. године па до смрти 2018. године, а затим и тужилац од 1986. године, од када је користио са члановима своје породице, родитељима и сестром. Након смрти оца, 2018. године, тужилац је искључиви држалац ове непокретности, када је и сазнао да иста представља јавну својину туженог.

Како је одржај правни институт који постоји у општем интересу, зато што се претварањем фактичког стања у правно стање остварује извесност и сигурност у правним односима, а имајући у виду да се под савесном државином подразумева државина код које лице верује у правни основ своје државине, дакле оправдано сматра да је оно титулар права чију садржину фактички врши, у конкретном случају на предметној парцели, на основу одлуке надлежног локалног органа, правни претходници тужиоца добијају на коришћење парцелу и започињу изградњу објекта, па самим тим они су савесни држаоци, ценећи да су у уверењу да су они власници непокретности, јер су у свему поступали и објекат изградили у предвиђеном року од годину дана у којем станују од шездесетих година, па све до 1986. године, када отац тужиоца, станује самостално са својом породицом, а и тужилац самостално почев од 2018. године, након смрти оца. Институт одржаја се и заснива на идеји невршења права својине од стране власника. Из наведеног произилази да у ситуацији када ни правни претходници тужиоца, нису морали да сумњају да они нису стекли право које фактички врше, те да и тужилац оправдано верује да је он власник непокретности, те имајући у виду временски период у којем се тужилац и његови преци налазе у поседу непокретности, тужилац је по основу одржаја стекао право својине ванредним одржајем на предметној парцели, будући да је савестан држалац предметне непокретности.

При томе, првостепени суд је имао у виду да тужени није пружио нити један материјални доказ којим би своје наводе поткрепио, нити је пружио материјалне доказе, којима би доказао своје тврдње, поготово уколико се има у виду одредба члана 231 ЗПП. Не може се узети да је држалац био несавестан само због околности да се као власник непокретности у јавним књигама води друго лице и да му се због тога не може

признати време које је имао ствар у државини, а које води стицању права својине одржајем. По правилу, лице које се позива на несавесност држаоца мора то и да докаже. Закон о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа, који се примењује од 4.7.1996. године брисан је и престао је да важи члан 29 Закона о основама својинскоправних односа, којом је било прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем. Дакле од 4.7.1996. године прописано је да савесни стицалац може стећи својину и на ствари (непокретности) која је у државној или друштвеној својини, али да се тај рок рачуна од 4.7.1996. године. Закључак је првостепеног суда да су тужилац и његови правни претходници савесни држаоци предметне катастарске парцеле у периоду свакако дужем од 20 година, јер је од укидања забране стицања својине одржајем на овом режиму својине па до утужења протекао рок од 20 година, тако да су испуњени услови за ванредни одржај.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд је погрешно применио материјално право и извео погрешан правни закључак да је у конкретном случају тужилац одржајем стекао право својине на спорној непокретности.

Наиме, Законом о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90, „Службени лист“ број СРЈ број 29/96 и „Службени гласник РС“ број 115/05), који је ступио на снагу 1.9.1980. године, је прописао да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем, протеком 10 година, а савестан држалац непокретности на који други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 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, да се у време потребно за одржај урачунава и време за које су правни претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци (члан 30 став 1 и 2). Чланом 72 став 2 и 3 истог закона је прописано да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а да се савесност државине претпоставља.

Законом о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СРЈ“ број 29/96), брисана је одредба члана 29 наведеног Закона, којом је било прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем. Имајући у виду наведено, тек од ступања на снагу наведених законских измена (4.7.1996. године), може се стећи право својине одржајем и на земљишту у друштвеној, односно касније државној својини и од тада теку рокови прописани чланом 28 наведеног Закона.

По оцени апелационог суда, тужилац је заједно са својим правним претходницима стекао право коришћења на спорној непокретности по основу ванредног одржаја за који је прописан дужи рок државине (20 година) из члана 28 став 4 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да је од ступања на снагу Закона о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа (4.7.1996. године) до оставинског поступка који је вођен иза његовог оца (јавни бележник је дана 23.4.2018. године, донео решење о обустави поступка УПП: 110-2018. године) до када је, како је утврђено, исти био у уверењу да је било решено питање власништва на непокретности, протекао законом прописан рок за стицање права коришћења по основу

вандредног одржаја на предметној непокретности (супротно закључку првостепеног суда који је овај рок рачунао до утужења). За овај одржај, потребно је, осим државине од 20 година испуњење још једног услова, а који се тиче савесности држаоца. Тужилац и његови правни претходници су били у мирној и неометаној државини спорне непокретности од 1959. године, а терет доказивања супротног, односно несавесности државине био је на туженом, јер се постојање савесности претпоставља.

У конкретном случају, тужилац је пружио доказе да ужива савесну државину на спорној непокретности - катастарској парцели број ... КО ... Наиме, његов правни претходник – деда ББ је, почев од 1959. године у мирном и несметаном поседу предметне парцеле. Отац тужиоца, ГГ, је у истој становао од рођења 1962. године, па до смрти 2018. године. На крају, тужилац од 1986. године користи спорну непокретност са члановима своје породице, родитељима и сестром, а након смрти оца 2018. године је искључиви држалац исте. Стога, тужилац и његови правни претходници су били савесни држаоци предметне непокретности јер нису знали или нису могли знати да ствар коју држе није њихова. У посед предметне непокретности, правни претходник тужиоца је ступио одмах по додељивању, а на парцели су потом вршени грађевински радови. Грађењу и коришћењу се нико није противио.

С обзиром на наведено, првостепени суд је донео правилне закључке да су у конкретном случају испуњени услови за примену института ванредног одржаја као начина стицања стварног права, али је погрешно оценио да је ванредним одржајем стечено право својине на спорној непокретности, јер се у конкретном случају на тај начин могло стећи само право коришћења. Разлог томе је правило да правни следбеник од правног претходника може стећи само онолико права, и ону врсту права које је имао његов правни претходник. У конкретном случају, утврђено је да је тужиочев деда стекао право коришћења на спорној непокретности, а то право су потом имали отац тужиоца, а на крају и сам тужилац. Пошто се од ступања на снагу законских измена 4.7.1996. године може стећи право својине одржајем и на земљишту у друштвеној односно касније државној својини, од тада теку рокови прописани чланом 28 Закона о основама својинскоправних односа. Тужилац је постао несавестан дана 23.4.2018. године, односно када је протекао законом прописан рок за стицање права по основу ванредног одржаја, посебно што се у тај рок урачунава и време државине правних претходника тужиоца.

Након доношења Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09...31/19) којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта (члан 102 по коме се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде), институт одржаја као установа приватног права може се по аналогiji применити и на право коришћења. Путем одржаја, право коришћења се може стећи на целој ствари или реалном делу, ако су испуњени услови државине одређеног квалитета и трајања. У конкретном случају, тужилац је од 1986. године савесни држалац спорне непокретности, јер није знао нити могао знати да ствар коју држи није његова, имајући у виду да је та непокретност била у мирној и савесној државини његових правних претходника још од 1959. године. Имајућу у виду одредбу члана 102 став 1 Закона о планирању и изградњи, којом је прописано да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде, а полазећи од наведеног утврђеног чињеничног стања, овај суд је становишта да је тужилац заједно са својим правним

претходником стекао право коришћења спорне непокретности по основу одржаја у смислу одредбе из члана 28 став 4 Закона о основама својинскоправних односа.

Приликом одлучивања у овој правној ствари, апелациони суд је имао у виду и наводе истакнуте у жалби, али исте посебно не истиче и не образлаже, јер је нашао да не доводе у сумњу утврђено чињенично стање, нити правилност изнетих правних закључака, због чега нису од утицаја да одлука у овој правној ствари евентуално буде другачија.

Стога је на основу одредбе члана 394 тачка 4 ЗПП преиначена побијана пресуда у ставу првом изреке тако што је утврђено да је тужилац одржајем стекао право коришћења на спорној непокретности, док је преко тога, а до траженог утврђења да је путем одржаја на спорној непокретности стечено право својине, тужбени захтев одбијен као неоснован.

Преиначена је и одлука о трошковима парничног поступка, садржана у ставу трећем изреке побијане пресуде, с обзиром да је првостепени суд одмеравајући тужиоцу трошкове у укупном износу од 127.100,00 динара, погрешно досудио тужиоцу трошкове приступа на свако одржано рочиште у износу од по 18.500,00 динара. Тужиоцу, сходно вредности спора, припада висина трошкова на име награде и накнаде за предузете радње пуномоћника из реда адвоката сходно Тарифном броју 13 и Тарифном броју 15 Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у Републици Србији важеће у време доношења првостепене одлуке ("Службени гласник РС" бр. 43/23) и то за приступ на одржано рочиште износ од 18.000,00 динара.

Због тога, на основу одредбе члана 401 тачка 3 у вези одредбе члана 165 став 2 и 153 став 1, 154 и 163 ЗПП, имајући у виду вредност предмета спора и успех тужиоца у овом спору, досуђени су трошкови тужиоцу који обухватају издатке тужиоца на име ангажовања пуномоћника-адвоката и то: за састав тужбе у износу од 13.500,00 динара, за приступ на четири одржана рочишта у износу од по 18.000,00 динара, трошкове судских такси за тужбу и првостепену одлуку у износу од по 19.800,00 динара, што укупно чини износ од 125.100,00 динара, сходно наведеној Тарифи о наградама и накнади трошкова за рад адвоката у Републици Србији и важећој Таксној тарифи из Закона о судским таксама.

Овај суд је имао у виду да тражена камата на трошкове тужиоца није досуђена изреком пресуде, иако је у образложењу наведено да је тужиоцу иста припада. Међутим, како је само тужени изјавио жалбу, који у односу на недостатке побијане пресуде сходно члану 374 став 2 тачка 12 ЗПП не указује, а пресуда се не може преиначити на штету странке која се жалила у складу са одредбом члана 395 Закона о парничном поступку, то је донета одлука о трошковима поступка као у ставу другом изреке ове пресуде.

Будући да је тужени успео у жалбеном поступку у незнатном делу, то му не припадају трошкови другостепеног поступка, због чега је на основу одредбе члана 165 став 1 у вези члана 153 ЗПП одлучено као у ставу четвртом изреке.

Председник већа – судија
Јелена Стојилковић с.р

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић