



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ
Гж.бр.3885/25
18.11.2025.године
Н и ш

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, у већу састављеном од судија: Соње Симоновић Стојановић, председника већа, Горана Контића и Катарине Тонић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из... ЈМБГ, кога заступа пун. Назим Фазлиу адв. из ..., против тужене општине Прешево, ул. М. Тита бб, коју заступа ОЈП Џеват Фајзулаху, ради утврђивања права својине, по основу изградње и одржаја, вредност спора 31.500,00 динара, одлучујући о жалби тужиоца, изјављеној против пресуде Основног суда у Бујановцу П.бр.848/24 од 04.08.2025. године, у седници већа одржаној дана 18.11.2025. године, донео је:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиоца АА и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Бујановцу П.бр.848/24 од 04.08.2025. године.

Образложење

Првостепеном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди према туженој општини Прешево да је тужилац АА, власник на основу одржаја на делу кп.бр. ..., у површини од 70 м², испод изграђене породичне зграде, потес „...“, под културом пашњак 4 класе, од укупне површине 185 м², уписане у Лн.бр. ... за КО..., у мерама и границама и то: са севера у дужини од 4.49м, до исте кп.бр. ... која је уписана као пашњак 4 класе; сај уга у дужини од 6.15 м до кп.бр. ... ; са истока у дужини од 12.57 м до исте кп.бр. ... и са запада у дужини од 13.91 м до кп.бр..., која је у власништву АА и да се наложи туженој да ово право призна тужиоцу и да трпи, да на основу ове пресуде тужилац изврши упис права својине код РГЗ-СКН Прешево, све у року од 15 дана од дана пријема отправка пресуде, као неоснован. Ставом другим одбија се захтев тужене општине Прешево да му тужилац накнади трошкове парничног поступка као неоснован.

Против наведене пресуде благовремену жалбу изјавио је тужилац не наводећи изричито у ком делу је побија, па је применом одредбе чл.386 ЗПП, на основу садржине

жалбе, закључено да је побија у ставу првом изреке са предлогом да се побијана пресуда преиначи у смислу жалбених навода.

Испитујући првостепену пресуду, у смислу чл.386. Закона о парничном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 72/2011, 49/13, 74/13 и 55/14), Апелациони суд је нашао да је **жалба тужиоца неоснована**.

Првостепена пресуда није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка из чл. 374. ст.2. тач.1, 2, 3, 5, 7 и 9. ЗПП, на које овај суд пази по службеној дужности, као ни битном повредом из чл.374. ст.2. тач.12. ЗПП, на коју се жалбом указује, јер пресуда нема недостатака због којих се не би могла испитати, изрека је јасна и разумљива и није у супротности са разлозима датим у образложењу и са изведеним доказима.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник кп.бр...., уписане у Лн.бр.... за КО Он је током 2000.године, на својој парцели изградио породични стамбени објект - кућу која се састоји од приземља, спрата и поткровља, али површина од 70 м2, исте стамбене зграде пада и на кп.бр...., под културом пашњак 4 класе, од укупне површине од 185 м2, уписане у лн.бр. ... за КО ..., која је уписана на име општине Прешево, као јавна својина удео 1/1. Из Геодетског вештачења ГБ „Цаги" Прешево од 10.12.2021.године, суд је утврдио да је АА од оца ББ из с.л ..., држалац породичне куће, спратности приземље, спрат и поткровље, и да је 70 м2 од куће изграђен на делу кп.бр. ...уписана у Лн.бр. КО, јавна својина општине Прешево, по култури пашњак 4 класе, у мерама и границама како је ближе назначено у првом ставу изреке пресуде, што је приказано на скици вештачења, док се преостали део породичне куће налази на кп.бр. која је у власништву тужиоца. Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке, Петрушевић Јовице из Врања, од 14.05.2025. године, утврђено је да је парцела тужиоца кп.бр.... уписана у Лн.бр. за КО ..., као пољопривредно земљиште, њива 6 класе, власништво тужиоца са уделом 1/1, као и да није учртан објект који је изграђен без грађевинске дозволе, и који делом пада и на кп.бр.... која је јавна својина општине Прешево, у површини од 70 м2, налази на делу кп.бр...., која је јавна својина општина Прешево. Вештак се изјаснио да се изградња на пољопривредном земљишту може извршити по извршеној пренамени земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, након уплате одређене таксе за пренамену као и да то земљиште планом није предвиђено за изградњу неког јавног објекта.

Првостепени суд је правилно утврдио чињенично стање и правилном применом материјалног права одлучио као у изреци пресуде, а за своју одлуку дао је довољне и јасне разлоге које као правилне прихвата и овај суд.

Побијајући првостепену пресуду тужени указује на погрешно утврђено чињенично стање и погрешну примену материјалног права, наводећи да суд није имао у виду вредност стамбене зграде и вредност земљишта и није узео у обзир грађевинско вештачење које је потврдио да спорна површина може да се претвори у градско грађевинско земљиште.

Према чл.3 Закона о основама својинско-правних односа прописано је да власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже у границама

одређеним законом а свако је дужан да се уздржава од повреде права својине и другог лица а да се забрањује вршење права својине противно циљу због кога је законом установљено или признато. Одредбом чл.20 ЗОСПО прописано је да се право својине стиче на основу закона, путем правног посла и наслеђивањем. Сходно одредби чл.21 и чл.28 ст.2 Закона о основама својинско правних односа право својине се стиче по самом закону, стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржајем, стицањем од невластника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом при чему савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем, протеком 10 година, док је четвртим ставом одређено да савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем, протеком 20 година. Одредба чл.72 истог закона ближе одређује закониту и савесне државину тако што прописује да је законита она државина која се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења, док је чл.30 ст1. истог закона прописано 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. Из наведеног произилази да одржај представља један од законом прописаних начина стицања права својине, заснован на државини, која мора да траје одређено време, прописано законом и да има одређен квалитет. За стицање права својине одржајем за непокретне ствари потребна је законита и савесна државина и протек рока од 10 година, односно када је у питању ванредни одржај потребна је савесна државина и протек рока од 20 година.

Одредбом чл.110 Закона о планирању и изградњи прописано је да се градња објекта врши на основу грађевинске дозволе и техничке документације, под условима и на начин утврђен овим законом, те ко поступи супротно, чини недозвољене радње - грађење без грађевинске дозволе.

Апелациони суд је ценио изнете наводе жалбе, али налази да су неосновани. Ово из разлога што је првостепени суд на основу изведених доказа, које је ценио у смислу одредбе чл.8 ЗПП, правилно утврдио да је тужилац изградио породичну стамбену зграду, П+1+ПК, површине 127.80 м2, која је једним делом, у површини од 70 м2, изграђена на делу кп.бр....., која је јавна својина општине Прешево, (у мерама и границама како је ближе назначено у 1.ставу изреке пресуде) те да је градња предузета супротно одредби чл.3 као и чл.110 Закона о планирању и изградњи.

Имајући у виду цитиране законске одредбе и утврђено чињенично стање правилан је закључак првостепеног суда да тужилац није био савестан држалац дела непокретности кп.бр.... потес „..." површине 70 м2, у мерама и границама како је утврђено вештачењем ГБ „Цаги" Прешево, јер је без правног основа заузео јавну својину општине Прешево, која је у СКН Прешево уписана као пашњак 4 класе, а на лицу места се користи као приступни пут. Тужилац је, како то правилно закључује првостепени суд, супротно одредбама чл.110 Закона о планирању и изградњи градио објекат без грађевинске дозволе и без техничке документације и без пренамене земљишта и тиме је без правног основа заузео део јавне својине тужене, тако да се у конкретном случају не може позивати на одредбу чл.24 ЗОСПО, јер је мимо позитивних прописа за изградњу објекта заузео јавну површину земљиште тужене општине Прешево, која има статус јавне својине а на лицу места се

користи као приступ - путно земљиште, што се види из скице геодетског вештачења.

Правилним је оцењен и закључак првостепеног суда да државина тужиоца није ни законита ни савесна а изградња је незаконита јер је грађење вршено без грађевинске дозволе и техничке документације, без пријаве почетка радова, при чему, према околностима случаја тужилац је могао знати да непокретност коју држи није његова. Власник објекта је имао обавезу формирања катастарске парцеле а захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси се органу јединице локалне самоуправе, надлежном за имовинскоправне послове при чему пре доношења одлуке о отуђењу земљишта, односно пре уписа права својине власника на посебним деловима објекта, постоји обавеза формирања посебне кат.парцеле испод објекта и уписа новоформиране парцеле у евиденцију на непокретностима и правима на њима, које решење доноси надлежни орган који уједно одређује и све елементе који су потребни за формирање кат.парцеле, односно утврђује се да је постојећа кат.парцела истовремено и грађевинска парцела, а саставни део решења је потврђени пројекат пре парцелације, односно парцелације који садржи пројекат геодетског обележавања, односно констатацију да је кат.парцела већ обележена односно формирана (став 3 из чл.70 Закона). Из наведених разлога је правилан закључак првостепеног суда, да грађевинско земљиште може бити у промету само под условима прописаним чл.84 и 85 Закона о планирању и изградњи, којим су уједно прописани и услови давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, односно одредбе Закона о пољопривредном земљишту.

И остали жалбени наводи тужиоца којим се у суштини оспорава предње становиште и закључак првостепеног суда, цењени су од стране Апелационог суда као неосновани. Истима се не доводи у сумњу правилност испитане првостепене пресуде, нити се утиче на другачије одлучивање у овој правној ствари. Како се ни осталим жалбеним наводима не доводи у сумњу правилност утврђеног чињеничног стања, ни правилност примене материјалног права, то их суд, сходно одредби чл.396 ст 2 ЗПП, није посебно образлагао већ је жалбу тужиоца одбио као неосновану, а побијану пресуду потврдио

Правилна је и одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом чл.153 и чл.154 ЗПП.

Из напред изложених разлога, применом чл.390 ЗПП одлучено је као у изреци.

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, дана 18.11.2025. године, Гж.бр.3885/25

**Председник већа-судија
Соња Симоновић Стојановић, с.р.**

**Тачност преписа потврђује
управитељ судске писарнице**