



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3893/25
1.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Неђо Јовановић, адвокат из Ужица, адреса за пријем писмена – Београд, Кнеза Милоша 9/1, против тужених ББ и ВВ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Никола Николић, адвокат из Београда, Немањина 5, ради утврђења, одлучујући о жалби тужених изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 6994/24 од 5.3.2025. године, у седници већа одржаној дана 1.10.2025.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 6994/24 од 5.3.2025. године, у другом и трећем ставу изреке.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 6994/24 од 5.3.2025. године, првим ставом изреке, дозвољено је преиначење тужбе из поднеска тужиле од 11.2.2025. године. Другим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је тужила ванкњижни власник на делу породичне стамбене зграде изграђене на катастарској парцели број ... уписане у лист непокретности ... КО ..., у ... улици број ..., на делу који грађевински представља леву вертикалу исте породичне стамбене зграде, спратности сутерен плус приземље са посебним улазом, у којој се гледано из ... улице налази један двособан стан у сутерену површине 55,80м² са посебним улазом преко помоћне просторије у анексу који није у функцији становања, а испред тог стана према ... улици анекс у висини сутерена који се састоји од гараже и једне помоћне просторије укупне површине 33,14м², као и један стан у приземљу површине 59,37м² до ког се долази спољашњим бетонским степеништем које повезује сутерен и приземље и где је између сутерена и приземља изграђено унутрашње степениште које повезује те две етаже, што су тужене дужне признати. Трећим ставом изреке, обавезане су тужене да као

солидарни дужници тужиљи накнаде трошкове парничног поступка у износу од 342.521,11 динара. Четвртим ставом изреке, наложено је тужиљи да за додатне трошкове вештачења уплати на рачун означеног броја депозита суда износ од 15.000,00 динара.

Благовремено изјављеном жалбом тужене су из свих разлога прописаних чланом чланом 360 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 125/04 и 111/09), који се примењује на основу одредбе члана 506 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11...18/20) побијале првостепену пресуду, како из садржине изјављене жалбе произлази, у другом и трећем ставу изреке. Трошкове другостепеног поступка су опредељено тражиле.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењима предвиђеним чланом чланом 372 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 125/04 и 111/09), Апелациони суд је оценио да жалба тужених није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности на основу овлашћења из члана 372 став 2 истог закона, а изрека првостепене пресуде у потврђујућем делу је јасна и у њеном образложењу су дати потпуни разлози о битним чињеницама, који су сагласни са изведеним доказима, због чега се она неосновано побија и указивањем на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима, првобитно означени тужилац ГГ преминуо је током трајања парнице дана 26.4.2016. године. Тужилца је унука сада покојног ГГ, која је решењем Првог основног суда у Београду О 5056/19 од 5.11.2019. године, оглашена је за његовог наследника по основу завештања, док су тужене законске наследнице сада покојног ДД. Током 1984. године, првобитно означени тужилац - сада покојни ГГ и сада покојни ДД - рођена браћа, ступили су у посед дела катастарске парцеле број ..., у површини од 500 м2 и започели изградњу породичне куће. Објекат је изграђен без грађевинке дозволе, заједничким средствима сада покојног ГГ и сада покојног ДД. Објекат је изграђен као двојна породична стамбена зграда, подељена на две вертикале, које се састоје од сутерена и приземља, без директне везе. За живота, а по постигнутом договору ГГ је са мајком засебно користио леву, а ДД са породицом десну вертикалу изграђене породичне стамбене зграде. Правни претходник тужилце - првобитно означени тужилац ГГ је дана 27.12.2013. године, надлежном органу поднео захтев за легализацију предметног стамбеног објекта на катастарској парцели број .. КО ..., у површини од укупно 100м2. Након смрти првобитно означеног тужиоца ГГ тужене су у поседу обе вертикале изграђеног породично стамбеног објекта.

Према налазу вештака грађевинске струке од 19.12.2024. године, породично стамбена зграда у ... улици број ... у .. на катастарској парцели ... КО ... је двојна зграда подељена по вертикали, спратности сутерен+приземље. Свака вертикала има свој посебан улаз, а између две вертикале не постоји директна веза. У десној вертикали

гледано из правца ... улице налази се један двособни стан у сутерену који има посебан улаз споља и који није у функцији становања, У приземљу до кога се долази спољашњим бетонским степеништем налази се један двособан стан који је у потпуности адаптиран. Између та два стана не постоји директна веза. Површина стана у сутерену износи 56,71м², док површина стана у приземљу износи 54,86м². У левој вертикали гледано из ... улице налази се један двособан стан у сутерену који има посебан улаз преко помоћне просторије у анексу. Стан је са оштећењима и није у функцији становања. Испред стана у сутерену према ... улици изграђен је анекс у висини сутерена, који се састоји од гараже и једне помоћне просторије. У приземљу до кога се долази бетонским степеништем, налази се један двособан стан. Између сутерена и приземља изграђено је унутрашње бетонско степениште које повезује две етаже. Површина стана у сутерену износи 55,80м², површина анекса у сутерену износи 33,14м², а површина стана у приземљу износи 59,39м².

Првостепени суд је сходно члану 194 став 1 Закона о парничном поступку дозволио објективно преиначење тужбе из поднеска тужиље од 11.2.2025 године, након извршеног вештачења, пошто је оценио да је исто целисходно.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је у смислу одредбе члана 22 став 1 Закона о основама својинскоправних односа оценио да је тужиља стекла ванкњижно право својине на 1/2 идеалног дела предметног објекта тачно опредељеним и описаним у изреци побијане пресуде, грађењем - улагањем средстава свог правног претходника - првобитно означеног тужиоца сада покојног ГГ. Првостепени суд је закључио да су предметну непокретност изградила браћа – сада покојни ГГ и сада покојни ДД, који су у градњу уложили своја средства и свој рад, те су на тај начин стекли право својине на предметној непокретности у једнаким уделитема. Оценио је да је током градње остварен договор између браће на који начин ће поделити изграђени објекат, због чега је објекат и подељен на две међусобно неповезане вертикале, па је закључио да је тужиља - универзални сукцесор сада покојног ГГ ванкњижни власник леве вертикале предметног објекта. Првостепени суд је оценио да су без утицаја чињенице да је предметна кућа изграђена без одговарајуће грађанске дозволе, да иста није евидентирана у регистру непокретности, а оценио је и да исправе које је тужиља доставила као доказ да су правни претходници парничних странака полагали право на земљиште на коме је предметна кућа изграђена не представљају законит правни основ за стицање права на истом, као и да на катастарској парцели на којој је објекат изграђен има више објеката који су изграђени и више титулара права на земљишту, али да је ожалбеном пресудом утврђено тужиљино право ванкњижног власништва на делу објекта, чиме се уређују међусобни односи парничних странака и одлука делује између парничних странака – сувласника на спорном објекту, а да ли ће тужиља остварити право које ће моћи да делује и у односу на сва друга лица, по оцени првостепеног суда није предмет разматрања у овом поступку. Првостепени суд је оценио да тужене нису доказале да је неко други осим браће – сада покојног ГГ и сада покојног ДД, учествовао у изградњи предметног објекта. Како је предметни објекат идентификован по локацији и мерама, те опису делова на основу налаза вештака, а имајући у виду договор правних претходника парничних странака о начину коришћења предметног објекта након изградње и за живота истих, првостепени суд је оценио да су испуњени услови за стицање права ванкњижног власништва тужиље на левој вертикали објекта тачно опредељеним и описаним у изреци побијане пресуде на основу

грађења или стварањем нове ствари својим радом или материјалом на објекту, на ком тужила има право својине по основу наслеђа, иза смрти првобитно означеног тужиоца сада покојног ГГ, па је усвојио (основни) тужбени захтев, а сходно члану 191 став 2 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" број 125/04 и 111/09) није одлучивао о евентуалном тужбеном захтеву.

По оцени Апелационог суда у Београду првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право и то одредбу члана 28 став 2 Закона о основама својинскоправних односа дајући за своју одлуку у потврђујућем делу довољне и јасне разлоге, које у целисти прихвата и Апелациони суд.

Неосновано је жалбено указивање на погрешно утврђено чињенично стање - да је првостепени суд пропустио да оцени закључени уговор о преносу права трајног коришћења земљишта на катастарској парцели ... КО ... у површини од 500м² овереним код Првог основног суда у Београду под бројем Ов 8111/10, између непарничара ЂЂ - продавца и тужених – купаца, јер према стању у списима тужене осим што су изнеле такву тврдњу у поднеску од дана 2.9.2015. године, нису доставиле наведену исправу као доказ о стицању права својине на делу предметне катастарске парцеле.

Неосновано се жалбом оспорава оцена доказа - исказа саслушаних сведока ЕЕ и ЖЖ указивањем да њихова сазнања нису од утицаја на предмет спора, чиме тужене указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361 став 1 у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку.

Оваквим оспоравањем тужене саме оцењује изведене доказе. Саслушање сведока је доказно средство предвиђено члановима 236-248 Закона о парничном поступку и у конкретном случају предложено је на околност финансирања градње и власништва предметне непокретности. Ценећи исказе сведока ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ, првостепени суд је исте сагледао у контексту резултата целокупног доказног поступка, те их је довео у везу са другим доказима – писаним исправама у списима, те доследном применом члана 8 Закона о парничном поступку исте оценио као поуздане и сагласне резултатима анализе целокупне доказне грађе. У складу са одредбом члана 8 Закона о парничном поступку суд по слободном уверењу оцењује које ће чињенице узети као доказане. У конкретном случају, ова оцена је заснована на савесној и брижљивој оцени сваког доказа засебно и свих доказа заједно, те на основу резултата целокупног поступка, што произлази из образложења побијане одлуке, односно може се закључити која је чињеница је на основу ког доказа из којих разлога узета као утврђена. Такође, искази сведока, писане исправе и налаз вештака у поступку били су предмет оцене првостепеног поступка, а исти је по оцени Апелационог суда правилно закључио о постојању правно релевантних чињеница и за своју одлуку дао је јасне и довољне разлоге. Имајући у виду наведено, првостепени суд је управо дао такву анализу приликом доношења побијане одлуке, па је без утицаја је жалбено указивање да оцена изведених доказа у конкретном случају на основу слободног судијског уверења не подразумева потпуну слободу суда у закључивању.

Према одредби члана 7 и члана 223 став 2 у вези са чланом 220 Закона о парничном поступку парничне странке су дужне да за своју тврдњу пруже доказе

(правило о терету доказивања). Дакле, терет доказивања чињеница које су битне за доношење одлуке, односно за настанак или остваривање права сноси странка која тврди да има то право. Из тих разлога, ако суд на основу изведених доказа не може да сигурношћу да утврди неку чињеницу, о постојању исте закључиће применом о правила о терету доказивања прописаном чланом 223 Закона о парничном поступку, а у конкретном случају на туженима је био терет доказивања чињенице на коју се позивају, односно да је њихов отац - сада покојни ДД искључиви власник предметне породичне стамбене зграде стварањем нове ствари и по основу грађења на туђем земљишту.

Неосновано је жалбено указивање на погрешну примену материјалног права у погледу испуњености услова за стицања права својине на непокретности у конкретном случају.

Одредбом члана 20 став 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Право својине се стиче и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом (став 2). По самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом (члан 21).

Одредбом члана 22 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар (став 1). Право својине на ствари припада власнику од чијег је материјала ту ствар, на основу правног посла израдило друго лице (став 2). Ако је неко од туђег материјала својим радом израдио нову ствар, она припада њему ако је савестан и ако је вредност рада већа од вредности материјала, ако су вредности једнаке – настаје сусвојина (став 3).

Према утврђеном чињеничном стању, тужбени захтев усмерен је на стицање права својине на ванкњижном грађевинском објекту. Правни претходник тужиле и правни претходник тужених су ступили у посед дела катастарске парцеле... КО ... и започели изградњу двојне породичне куће, након чега су се по завршетку градње и уселили са породицама у делове леве и десне вертикале. Предметни објекат се налази на катастарској парцели која представља градско грађевинско земљиште, где се налазе више изграђених објекта и више титулра права на земљишту. Код тако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд оценио да тужиле припада право својине на левој вертикали породичне стамбене зграде објекта који је изграђен без грађевинске дозволе у смислу одредбе члана 22 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, јер је током првостепеног поступка утврђено да су правни претходници парничних странака, од сопственог материјала и рада изградили предметни грађевински објекат са једнаким уделитема. Стога, иако су објекти изграђени без дозволе за градњу, на њима се може утврдити право својине, будући да се одлуком суда уређују међусобни односи парничних странака, а не мења статус објеката као бесправно саграђених, нити одлука суда има утицаја на даљу судбину објекта са становишта прописа о градњи. Тужиле - власници леве вертикале објекта признаје се заштита која припада власнику грађевинског објекта до легализације или рушења истог на основу одлуке надлежног органа, с обзиром на то да би у супротном градитељ био

лишен грађевинско-правне заштите. Стога је правилно првостепени суд применио материјално право када је утврдио да је тужила власница леве вертикале објекта по основу изградње. Бесправно саграђени објекти имају свог власника и право својине на таквом објекту ужива заштиту до легализације или рушења грађевинског објекта на основу одлуке надлежног органа, па је у том смислу тужили и призната судска заштита, која припада власнику грађевинског објекта до легализације или рушења истог на основу одлуке надлежног органа.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Са изложеног, применом одредбе члана 375 у вези са чланом 373 став 1 тачка 2 Закона о парничном поступку донео одлуку садржану у првом ставу изреке ове пресуде.

Применом одредбе члана 387 тачка 2 Закона о парничном поступку потврђено је и решење о трошковима поступка садржано у трећем ставу изреке првостепене пресуде, с обзиром на то да је донето у складу са Тарифом о наградама и накнадама за рад адвоката и Таксеном тарифом важећим у време пресуђења, па су неосновани жалбени наводи о погрешној примени материјалног права приликом одлучивања о трошковима парничног поступка.

Како тужене нису успеле у жалбеном поступку, то је њихов захтев за накнаду трошкова другостепеног поступка одбијен као неоснован применом члана 161 став 1 у вези са чланом 149 Закона о парничном поступку, па је донета одлука као у другом ставу изреке.

Приликом доношења одлуке Апелациони суд је имао у виду да је првостепени суд применио одредбе Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" број 72/11..10/23), који се у конкретном случају не примењује, али како су истоветне садржине као и одредбе Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" број 125/04 и 111/09), који се у конкретном случају примењује, то је ова омашка без утицаја на правилност побијане пресуде.

Председник већа – судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић