



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4191/22  
7.3.2024. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ** у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Миле Ранкић, адвокат из Лазареваца, ТЦ “Миленијум”, ул.Карађорђева број 2/11, против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво из Београда, ул.Косовска број 31 и Градске општине Лазаревац, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење Лазаревац, ул.Карађорђева број 17, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужених изјављених против пресуде Основног суда у Лазаревцу П 403/19 од 13.07.2022. године, у седници већа одржаној дана 07.03.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ**, као неосноване, жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Лазаревцу П 403/19 од 13.07.2022. године у ставу првом изреке и у делу става другог изреке, којим је утврђено да је тужилац постао власник породичне стамбене зграде број 1, спратности Пр, површине под објектом 58 м<sup>2</sup>, изграђеној на к.п. ... КО ..., што су тужени Република Србија и Градска општина Лазаревац дужни да признају и трпе да тужилац право својине на означеном објекту на основу пресуде упише у евиденцију о правима на непокретности Републичког геодетског завода кад се за то стекну услови, а све у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

**УКИДА СЕ** пресуда Основног суда у Лазаревцу П 403/19 од 13.07.2022. године у преосталом делу става другог изреке којим је утврђено да је тужилац по основу градње заједничким средствима тужиоца и његовог сада покојног оца ББ, бившег из ..., по основу наслеђа постао ванкњижни власник неукњижене породичне стамбене зграде спратности Пр + Сп, површине под објектом 86,09 м<sup>2</sup>, изграђеној на к.п.број ...КО ... и у ставу трећем изреке и предмет у том делу **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Лазаревцу П 403/19 од 13.07.2022. године, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је тужилац по

основу одржаја постао власник к.п... КО ..., укупне површине 0.26.90 ха, који се састоји од дела парцеле 1, површине 0.00.58 ха, ул-потес: острво, начин коришћења земљишта.земљиште под зградом и другим објектима, врста земљишта грађевинско земљиште изнад грађевинског подручја број дела парцеле 2, површине 0.05.00 ха, ул.потес: Велико острво, начин коришћења земљишта земљиште уз зграду и други објекат, врста земљишта грађевинско земљиште изнад грађевинског подручја број дела парцеле 3 површине 0.21,32 ха, ул.потес: острво, начин коришћења земљишта земљиште уз зграду и други објекат врста земљишта грађевинско земљиште изнад грађевинског подручја, уписане у лист непокретности број ... КО ..., што су тужени Република Србија и Градска општина Лазаревац, дужни да признају и трпе да тужилац право својине на основу пресуде упише у евиденцији о правима на непокретностима Републичког геодетског завода све у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде. Ставом другим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је утврђено да је тужилац по основу градње заједничким средствима тужиоца и његовог сада покојног оца ББ, бившег из ..., по основу наслеђа постао власник породичне стамбене зграде број 1, спратности Пр, површине под објектом 58м2, изграђене на к.п.број ...КО...без дозволе за градњу и ванкњижни власник неукњижене породичне стамбене зграде спратности Пр + Сп површине под објектом 86,09 м2 изграђене на к.п... КО ..., што су тужени Република Србија и Градска општина Лазаревац дужни да трпе и признају да тужилац право својине на означеним објектима на основу пресуде упише у евиденцију о правима на непокретностима Републичког геодетског завода, кад се за то стекну услови, а све у року од 15 дана од дана пријема писменог преписа пресуде. Ставом трећим изреке обавезани су тужени да тужиоцу на име трошкова парничног поступка плате износ од 179.200,00 динара са законском затезном каматом, почев од извршности пресуде, па до коначне исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог преписа пресуде.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено изјавили тужени побијајући пресуду у целости из свих законских разлога због којих се пресуда може побијати. Трошкове другостепеног поступка нису тражили.

Испитујући првостепену пресуду у границама овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП ("Службени гласник РС" број 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-др.закон), Апелациони суд је оценио да су жалбе тужених делимично основане.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на другостепени суд пази по службеној дужности. Не стоје ни жалбени наводи тужених којима се указује да је приликом доношења првостепене пресуде учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, имајући у виду да је изрека првостепене пресуде јасна и разумљива и не противречи сама себи и разлозима пресуде, као ни доказима који се налазе у спису и садржи јасне, потпуне и довољне разлоге о свим битним чињеницама, тако да се њена законитост и правилност са сигурношћу може испитати.

Међутим, због погрешне примене материјалног права, чињенично стање на коме је заснована одлука из дела става другог изреке која се односи на породичну стамбену зграду површина под објектом 86,09 м2, није потпуно и правилно утврђено.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је правни следбеник и законски наследник иза смрти свог оца, сада пок.ББ, по основу решења УПП број 448/17 од 14.03.2008. године. Тужиочев отац, купио је од сада покојног ВВ, а ВВ од сада покојног ГГ к.парцелу ... КО .... Пок. ГГ је постао власник ове парцеле на основу уговора о размени и трампи Ов број 2226/58 од 05.11.1958. године, који је закључен између управника Земљорадничке задруге у ... ДД и сада покојног ГГ, где је предмет трампе к.п.број ...и део к.п... у површини од 0.07.00 ха, обе КО ... и које су парцеле власништво Земљорадничке задруге ... са к.п... исте КО, која је власништво ГГ. Из листа непокретности број ... КО ... утврђено је да је к.п.број ... острво земљиште под зградом објектом у површини од 58 м<sup>2</sup>, земљиште уз зграду објекат у површини од 0,05,00 ха и њива IV класе у површини од 0,21,32 ха, чија је укупна површина 0,26,90 ха, води се као државна својина Републике Србије са правом коришћења Градске општине Лазаревац. У истом листу непокретности је евидентирано постојање продичне стамбене зграде број 1 спратности приземље на к.п.... КО ..., која је такође уписана као државна својина Републике Србије са правом коришћења Градске општине Лазаревац. У копији плана за к.п.... уписан је као поседник ББ из .... Из уверења РГЗ Београд, СКН Лазаревац број 952-3/2019-802 од 21.06.2019. године утврђено је да је увидом у катастарски операт за КО ... и списе промена број 50/1965, да је к.п.број ...КО ... била уписана у поседовни лист број ... исте КО на име корисника општенародне имовине, да је иста парцела подељена и да је од ове парцеле формирана к.парцела ... у површини 0,25,80 ха, те да је парцела била у површинама и то кућа у површини од 55 м<sup>2</sup>, двориште у површини од 0,05,00 ха и њива IV класе у површини од 0.20.25 ха, те да је уписани објекат у површини од 55 м<sup>2</sup>, који је изграђен на к.п... исте КО. Из списка промена, утврђено је да је к.п.број ... КО ... уписана на име корисника општенародне имовине 33 ..., да је парцела подељена и формирана парцела ... у површини од 0.26.09 ха, својина ББ из ..., без назнаке правног основа уз напомену да је додељена у замену за пут Јунковац, Велики Црљани. Из ЗКУЛ број ... КО ..., парцела ... у површини од 0,26,09 ха КО ... уписана је на име општенародне имовине. У поступку излагања на јавни увид у списима предмета број 95-3287/2010 утврђено је да парцела ... КО ... уписана у привремени лист непокретности број ... у корист Републике Србије, корисник Градска општина Лазаревац. Из пресуде Општинског суда у Лазаревцу П 1101/76 од 23.01.1978. године и пресуде на основу признања Општинског суда у Лазаревцу П 259/81 од 21.08.1981. године, утврђено је да су непарничари ЋЋ, односно ЕЕ, водили поступке против Пољопривредне организације “Колубара” и Општине Лазаревац на основу стицања права својине к.п...., односно ... обе КО ..., где је у току поступка утврђено да је постојала трампа, односно размена земљишта између Пољопривредне организације “Колубара” и наведених тужилаца, те да су тужиоци давали своје парцеле у замену и добијали делове парцеле ... Из налаза и мишљења судског вештака геометра Миладина Домановића, утврђено је да се на к.парцели ... КО ... налази стамбени објекат приземни површине 58 м<sup>2</sup>, који је уписан у лист непокретности, стамбени објекат спратности П + 1 површине 86,09, који није уписан у катастарском операту, помоћни објекат површине 37,07 и помоћни објекат површине 53,25 метара при чему помоћни објекти нису евидентирани у катастарском операту. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Милана Платанића утврђено је да је стамбени објекат број 1 изграђен почетком шездесетих година 20. века стамбени објекат број 2 изграђен деведесетих година, а помоћни објекат број 3 изграђен је почетком осамдесетих година, а помоћни објекат је изграђен седамдесетих година. Предмету парцелу је тужиочев

отац купио 1963. године од вв, купио је и парцелу и кућу, а на тој парцели се и даље налази кућа. Након куповине парцеле, отац је саградио у периоду од 1988. до 1997. године нову кућу димензија 8,5 x 10 метара, а пре тога 1985. године озидана је помоћна зграда, остава за угаљ. Сви објекти су зидани за потребе породице, без икаквог ометања од стране било кога.

На овако правилно и потпуно утврђено чињенично стање првостепени суд је доносећи ожалбену пресуду у ставу првом изреке у коме је утврдио да је тужилац по основу одржаја постао власник кп... КО ..., укупне површине 0.26.90ха, правилно применио материјално право садржано у одредби члана 28 став 4 Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ" број 6/80 и 36/90, "Службени лист СРЈ" број 29/96 и "Сл.гласник РС" број 115/2005-др.закон) и правилно закључио да су се у овом случају испуњени законом прописани услови за стицање ванкњижног права својине на предметној непокретности.

Наиме, одржај је врста стицања својине од невласника, с тим што је за стицање потребан и одређени протек времена. Нужан услов за стицања права својине одржајем је савесност државине, а не њена законитост. Несавесна државина се не може никада, па ни протеком времена, да доведе до стицања права својине, али законитост државине јесте услов за стицање својине само код редовног одржаја из члана 28 став 2 Закона о основама својинскоправних односа. У смислу правила о ванредном одржају из члана 28 став 4 овог закона на коме је заснована одлука суда, савестан је онај држалац који оправдано верује да је власник, а несметани посед у трајању од преко 20 година доказује оправданост таквог уверења. Институт одржаја се заснива на идеји невршења права својине од стране власника, због чега је одржај установа у општем интересу, јер се претварањем фактичког стања у правно остварује друштвена потреба за извесношћу у правним односима. Савесност државина се претпоставља, па онај који тврди другачије, мора то да докаже. Међутим, на ту околност тужени нису ни предлагали доказе. Према правилима одржаја савестан је онај држалац непокретности који оправдано верује да је власник и сматра да постоји законити правни основ за стицање својине непокретности, а није знао, нити према околностима случаја могао знати, да ствар коју држи није његова. Имајући у виду наведено, правилно је првостепени суд закључио да је тужилац без обзира на чињеницу што је тужена РС уписана у катастру непокретности као власник спорне катастарске парцеле к.п... КО ..., а тужена ГО Лазаревац корисник, савесни држалац исте, пошто је оправдано веровао да је власник исте, да је тужиочев покојни отац ББ купио од сада покојног ВВ, и кат парцелу ... КО ..., укупне површине 0.26.90ха, и кућу површине 58м<sup>2</sup>, а који је купио од ГГ, а који је постао власник наведено парцеле на основу уговора о размени и трампи Ов број 2226/58 од 05.11.1958. године, који је закључен између управника Земљорадничке задруге у ... и ГГ, где је предмет трампе део к.п... Затим, да је из достављених доказа утврђено да је у катастарском оперативном један период на кат.парцела ..., у површини од 0,26,09 ха, и на уписаном објекту површине 55 м<sup>2</sup> био уписан као власник сада пок.ББ, отац тужиоца, да би затим у поступку излагања на јавни увид, парцела заједно са објектом у површини од 55 м<sup>2</sup>, била уписана у корист Републике Србије државна својина са правом коришћења Градске општине Лазаревац.

Имајући у виду наведено, односно да су тужилац и његови правни претходници били савесни држаоци предметне непокретности к.п... КО ..., укупне површине 0.26.90

ха, на којој се налази породична стамбена зграда број 1, спратности Пр површине под објектом 58 м<sup>2</sup> као и чињеницу да тужиоца и његове правне претходнике у државини спорне кат. парцела нико није узнемиравао у периоду дужем од 20 година, рачунајући од 04.07.1996. године ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа, којим је брисан члан 29 Закона о основама својинскоправних односа, услед чега је рок за одржај у питању друштвена својина почиње тећи 05.07.1996. године, па до дана подношења тужбе 17.07.2019. године, следи да је првостепени суд правилно закључио да су испуњени услови за стицање права својине на основу ванредног одржаја.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева, садржаног у ставу првом изреке побијане пресуде првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно оценио применом чана 8 ЗПП, а на тако утврђено чињенично стање правилно је примењено материјално право. Разлоге које је за свој чињенично-правни закључак у овом делу дао првостепени суд у свему, као правилне и аргументоване, прихвата и овај суд, као другостепени, те одлуку у овом делу посебно не образлаже, на основу овлашћења из члана 396 став 2 ЗПП.

Осим тога, овај суд налази да је тужилац по основу одржаја постао власник и породичне стамбене зграде број 1, спратности Пр површине под објектом 58 м<sup>2</sup> која се налази на предметној парцели к.п...КО ... и да су испуњени законом прописани услови за стицање права својине на предметној непокретности на основу ванредног одржаја у смислу одредбе чл. 28 став 4 Закона о основама својинскоправних односа. Тужилац је савесни држалац исте, пошто је оправдано веровао да је власник исте, јер је тужиочев покојни отац ББ купио је од сада покојног ВВ кат парцелу ... КО ..., на којој се налазила и кућа површине 58 м<sup>2</sup>, саграђене шестесетих година 20. века, што произилази из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Милана Платанића, а који је купио од ГГ, а који је постао власник наведене парцеле на основу уговора о размени и трампи Ов број 2226/58 од 05.11.1958. године, који је закључен између управника Земљорадничке задруге у ... и ГГ, где је предмет трампе део к.п..., да је из достављених доказа утврђено да је у катастарском оперативу у једном периоду на кат.парцела ..., у површини од 0,26,09 ха, и објекту површине 58 м<sup>2</sup> био уписан као власник сада пок.ББ, отац тужиоца, да би затим у поступку излагања на јавни увид, парцела заједно са објектом у површини од 58 м<sup>2</sup>, била уписана у корист Републике Србије државна својина са правом коришћења Градске општине Лазаревац.

Разлози другостепеног суда су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у складу са чланом 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода („Сл. лист СЦГ – међународни уговори“, бр. 9/03, 5/05 и 7/05 – испр.и „Службени гласник РС – Међународни уговори 12/10) - пресуда ЕСЉП од 27.септембра 2001.године, *Hirvisaari v. Finland* (49684/99, § 30-33).

Апелациони суд је ценио и остале наводе жалбе тужених, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП.

Са свега изложеног, применом одредбе члана 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, по налажењу овог суда, правилност побијане пресуде у преосталом делу става другог изреке, која се односи на породичну стамбену зграду површина под објектом 86,09 м<sup>2</sup>, за сада се не може испитати, јер због погрешне примене материјалног право ни чињенично стање није правилно и потпуно утврђено.

Наиме, првостепени суд је нашао да су испуњени услови прописани одредбом члана 24 Закона о основама својинскоправних односа, који регулишу грађење на туђем земљишту, да тужилац као савесни градитељ, заједничким средствима тужиоца и његовог сада пок. оца доказао да је учествовао у изградњи објекта неукњижене породичне стамбене зграде спратности Пр + Сп, површине под објектом 86,09 м<sup>2</sup> изграђеним на к.п... КО ..., па је закључио да је тужилац по основу градње и по основу наслеђа, постао власник на предметном објекту.

Међутим, приликом одлучивања првостепени суд није имао у виду одредбе Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.7209, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 63/23), с обзиром да новоизграђени објекат површине 86,09 м<sup>2</sup>, који је изграђен 90 тих година, није уписан у катастарском оперативу, те да за исти није прибављена дозвола за изградњу.

У спроведеном доказом поступку првостепени суд није утврдио да ли је тужилац покренуо поступак за легализацију предметног објекта, да ли је исти окончан и како је окончан, а о коме се одлучује у управном поступку и на те околности тужилац није приложио доказе, а обзиром да се нелегалном градњом не може стицати право својине на објекту који је изграђен на градском грађевинском земљишту. Када је право својине на објекту стечено по основу легализације, односно озакоњења објекта, односно на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе ("Службени гласник РС", број 25/13), власник тог објекта има обавезу утврђивања земљишта за редовну употребу објекта, у складу са чланом 70. овог закона. Захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси се органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинске правне послове ако: 1) постојећа катастарска парцела на којој је објекат саграђен представља само земљиште испод објекта, осим у случају прописаним овим законом, 2) да се ради о објекту за који је поднет захтев за озакоњење за који је надлежан орган утврдио да постоји могућност озакоњења у смислу испуњености претходних услова и донео закључак којим се поступак озакоњења прекида у циљу решавања имовинско-правних односа на земљишту или објекту који је уписан у евиденцију непокретности ио правим на њима у складу са раније важећим законима којима је уређивана легализација објекта или на основу Закона о легализацији објекта ("Сл.гласник РС" бр.95/13 и 117/14), када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана Република Србија, аутономна покрајна, јединица локалне самоуправе или правно лице чију су оснивачи Република Србија, аутономна покрајина или неко друго правно, односно физичко лице 3) да се ради о објекту који је уписан у евиденцију непокретности и правима на њима у складу са Законом о посебним

условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе када је такав објекат изграђен на градском грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе или правно лице чију су оснивачи Република Србија, аутономна покрајина или неко друго правно, односно физичко лице.

Из наведених разлога, првостепена пресуда је морала бити укинута у преосталом делу става другог изреке, применом одредбе члана 392 став 2 ЗПП.

Укинута је одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем изреке ожалбене пресуде, будући да иста зависи од коначног исхода спора.

У поновном поступку првостепени суд ће имајући у виду забрану из члана 398 став 3 ЗПП, утврдити да ли је тужилац покренуо поступак озакоњења новоизграђеног објекта, уколико јесте, да ли је тај поступак окончан и како је окончан те ће поново ценити изведене доказе и испуњеност услова за стицање права својине предметног новоизграђеног објекта, површине 86,09м<sup>2</sup>, имајући у виду да је предметни објекат изграђен на градском грађевинском земљишту без дозволе за градњу. Након што поступи на изложени начин првостепени суд ће правилном применом материјалног права на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, донети нову и на закону засновану одлуку.

**Председник већа-судија  
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић