



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4234/22  
5.10.2023. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и др Драгице Попеску, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Данијела Алексић, адвокат из Крагујевца, Улица војводе Мишића број 32, против тужених ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Вељко Урошевић, адвокат из Лазаревца, Улица Станислава Сремчевића Црног број 27, ради утврђења, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 7422/21 од 04.07.2022. године, у седници већа одржаној дана 05.10.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 7422/21 од 04.07.2022. године, тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиоца АА из ..., па се **УТВРЂУЈЕ** да је тужилац по основу одржаја и то: у односу на туженог ГГ, сувласник на парцели ..., површине 0.08.74 ха из листа непокретности ... КО ..., са уделом од 363/874; у односу на туженог ББ, тужилац је сувласник на парцели ... површине 0.05.53 ха из листа непокретности ... КО ..., са уделом од 190/553 и на парцели ... површине 0.10.64 ха из листа непокретности ... КО ... са уделом од 82/1064 и у односу на туженог ВВ тужилац је сувласник на парцели ... површине 0.02.68 ха из листа непокретности ... КО ... са уделом од 118/268, који удели на овим парцелама представљају јединствен посед тужиоца, што су тужени дужни да признају и дозволе да се по основу ове пресуде упише за сувласника на парцелама са наведеним аликвотним уделима, на којима су тужени уписани као сувласници и власници под претњом принудног извршења и провођења промена уписа права на парцелама у катастру непокретности.

Свака странка сноси своје трошкове целог поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да је тужилац по основу одржаја и то у односу на туженог ГГ, сувласник на парцели ..., површине 0.08.74 ха из листа непокретности ... КО ..., са уделом од 363/874, у односу на туженог ББ, сувласник на парцели ...

површине 0.05.53 ха из листа непокретности ... КО ..., са уделом од 190/553 и на парцели ... површине 0.10.64 ха из листа непокретности ... КО ... са уделом од 82/1064 и у односу на туженог ВВ да је сувласник на парцели ... површине 0.02.68 ха из листа непокретности ... КО ... са уделом од 118/268, који удели на овим парцелама представљају јединствен посед тужиоца, што би тужени били дужни да признају и дозволе да се по основу ове пресуде упише за сувласника на парцелама са наведеним аликотним уделима, на којима су тужени уписани као сувласници и власници под претњом принудног извршења и провођења промена уписа права на парцелама у катастру непокретности, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да солидарно туженима исплати на име трошкова парничног поступка износ од 48.000,00 динара.

Против наведене пресуде благовремено је жалбу изјавио тужилац, побијајући је из свих разлога предвиђених одредбом чл.373 став 1 ЗПП-а. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Испитујући правилност ожалбене пресуде у смислу одредбе чл.386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23-други закон), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд, пази по службеној дужности. Изрека првостепене пресуде је јасна, 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, па не стоје наводи из жалбе којима се указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, дана 19.03.2012. године, закључен је и, пред Првим основним судом у Београду, оверен дана 20.03.2012. године уговор о купопродаји нелегално изграђене непокретности и преносу права коришћења на земљишту између ДД из ... и малолетног ЂЂ из ..., као продаваца и овде тужиоца – АА, као купца. У време закључења уговора, продавци су ванкњижни власници сваки по 1/2 идеалних делова једне куће изграђене без грађевинске дозволе, П + ПК, површине 102 м<sup>2</sup>, површина поткровља 100 м<sup>2</sup> у Улици ... у ... на деловима кат.парцеле ... површине 391 м<sup>2</sup> (391/874), ... површине 190 м<sup>2</sup> (190/553), ... површине 118 м<sup>2</sup> (118/268) и ... површине 82 м<sup>2</sup> (82/1064), на којим деловима наведених кат.парцела су продавци корисници земљишта. Власништво на кући и гаражи и право коришћења на земљишту продавци су стекли на основу правноснажних оставинских решења иза оставиоца ЕЕ и ЖЖ, оверених уговора о преносу права коришћења и деловима кат.парцела горе наведених површина из 2011. године и потврде Организационе јединице за грађевинске и комуналне послове Општине Чукарица од 11.12.2006. године. Утврђено је да се кућа и гаража налазе на деловима кат.парцела означених у уговору, који делови кат. парцела, у стварности представљају опредељено и ограђено двориште око куће и гараже, што је све означено геодетским снимком и скицом о начину коришћења земљишта од 21.04.2011. године. Претходно су преносиоци права по уговору, право коришћења на наведеним непокретностима и у наведеним уделима

стекли уговором о преносу права од овде тужених. Утврђено је и то да је у листу непокретности број ... КО ...од 14.01.2019. године у А листу истог уписана парцела ... укупне површине 2 а 68 м<sup>2</sup>, коју чини земљиште под делом зграде површине 41 м<sup>2</sup> потес ..., врста градско-грађевинско земљиште и воћњак II класе, површине 2 ара и 27 м<sup>2</sup>, врста градско-грађевинско земљиште. На уписаној парцели, као имаоци права са обликом права својине приватна, уписан је ВВ из ..., са обимом удела од 130/268 и ББ из ... са обимом удела од 138/268. У Г листу је прибележено да на описаној парцели ... постоји објекат број 3 на кат.парцели ... укупне површине 151 м<sup>2</sup>, део од 110 м<sup>2</sup> на к.п...., а део од 41 м<sup>2</sup> на к.п....

Тужилац је захтев за утврђење права сусвојине са уделима опредељеним ближе у изреци пресуде одржајем, засновао на тврдњи да је ушао у посед делова парцеле ..., ..., ... и ...и делове тих парцела је оградио и несметано држи од дана закључења уговора са ДД и ЂЂ по уговору овереном код Првог основног суда дана 20.03.2012. године, под бројем Ов.бр.50913/12, а да су пре тога преносиоци права по том уговору за предметне непокретности и то ... са уделом од 190/553 и ... са уделом од 82/1064 купили од ББ из ..., по уговору овереном код Првог основног суда Ов.бр.97271/2011 од 29.06.2011. године. Даље је утврђено да су ДД и ЂЂ такође купили и ушли у посед дела кат.парцеле ... са уделом од 363/874 на основу уговора овереног код Првог основног суда у Београду од 28.10.2011. године под Ов.бр.169565/2011, а од ВВ из ... су купили део парцеле ... са уделом од 118/268 по уговору овереном код Првог основног суда у Београду Ов.бр.97301/11 од 29.06.2011. године и тако формирали јединствену парцелу на којој им се налази породични стамбени објекат. Од тренутка закључења уговора о купопродаји 20.03.2012. године, тужилац делове предметних парцела, које су заправо двориште око куће и помоћних просторија, несметано држи у уверењу да је тај плац његов, а што је туженима, као уписаним власницима и сувласницима парцела познато, као и то да их тужилац несметано држи и користи са напред наведеним уделима. Тужени у одговорима на тужбу нису оспорили да су се стекли услови да тужилац стекне својину одржајем, нити наводе из тужбе, односно тужени нису спорили тужиоцу право на удео у праву својине нити чињеничне наводе из тужбе, а наиме да је тужилац у поседу овако опредељених удела у сувласништву кат. парцела на којима су тужени титулари права својине и као такви уписани у катастар, а које у бити представља ограђено двориште тужиоца и то од када је купио кућу и гаражу са припадајућим двориштем.

Првостепени суд је, имајући у виду да предметни уговори представљају доказ када је тужилац преузео од несметану државину на деловима предметних парцела, на којима су преносиоци права пре тога имали несметану државину, односно да доказују континуитет државине коју је стекао тужилац у периоду који је довољан за стицање својине путем одржаја, али да, упркос чињеници да је тужиочева државина законита, он сусвојину по основу одржаја није могао стећи протеком рока од 10 година, зато што, по становишту првостепеног суда, одредба члана 28 Закона о основама својинскоправних односа не може бити начин стицања удела у праву својине у идеалним деловима, већ само на реалном делу непокретности, коју више лица по било ком основу држе и користе.

На правилно и потпуно утврђено чињенично стање, погрешно је суд применио одредбе чл.20, 21, 28 и 30 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, када је нашао да тужилац, као савесни и законити држалац непокретности коју неометано држи и користи у периоду дужем од 10 година, није стекао право својине у уделима траженим тужбом, само зато што тражи да се утврди да је стекао право својине у одређеним аликвотним деловима, адекватним уделу у сувласништву на наведеним парцелама.

Наиме, неспорно је да тужени у периоду дужем од 10 година има у поседу земљиште које представља ограђено двориште око објекта куће и гараже, чији је такође власник, а на којима је стекао право својине куповином објекта и преносом права коришћења на земљишту од продаваца ДД и малолетног ЋЋ 2012. године, који су претходно, право коришћења на земљишту стекли преносом права од стране овде тужених, у тачно опредељеним уделима, који наведени идеални делови на терену де факто представљају двориште у коме се налазе кућа и гаража, што је и означено у геодетском снимку и скици о начину коришћења земљишта од 21.04.2011. године, овереном од стране “Геотехника” доо, као и да тужени, као сувласници и власници наведених парцела, чије је право својине уписано у катастар непокретности, не оспоравају тужиоцу право на удео у праву својине, нити оспоравају чињенице о законитом основу прибављања државине и времену држања наведених непокретности. Због наведеног, наводе жалбе тужиоца, којима се правно схватање првостепеног суда о немогућности стицања права својине одржајем у идеалним аликвотним деловима, овај суд уважава као основане и, због погрешне примене материјалног права преиначује одлуку првостепеног суда, те усваја тужбени захтев у целости, налазећи да су на описани начин испуњени услови за стицање права својине одржајем на земљишту опредељеном тужбеним захтевом.

Наиме, неправилно суд изводи закључак о томе да се на катастарској парцели не може стећи право својине одржајем у идеалном аликвотном делу, односно право сувласништва на идеалном делу, а ово стога што одредбама Закона о основама својинскоправних односа таква могућност није искључена, посебно у ситуацији када је на терену неспорно да је држалац у поседу тачно опредељеног простора, јасно опредељених граница, који се може изразити у аликвотном уделу у праву својине, те код чињенице да се тужилац налази у државини спорних парцела у простирању оивиченом границама дворишта око куће и гараже, чији је власник, а што тужени тужиоцу не споре, то је овај суд оценио да се захтев за утврђење права сусвојине у конкретном случају може стећи на идеалном делу.

Правни интерес тужиоца за утврђење права сусвојине тужилац има јер утврђењем стиче могућност да у ванпарничном поступку затражи физичку деобу предметних парцела и ако је иста могућа, тужилац ће постати власник конкретне – реално опредељене непокретности, чија површина одговара његовим сувласничким уделима.

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

Имајући у виду све напред наведено, одлучено је као у ставу првом изреке на основу одредбе чл. 394 тачка 4 ЗПП-а.

Одлуку о трошковима суд је донео, имајући у виду успех тужиоца у спору и чињеницу да тужилац није тражио трошкове поступка.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић