



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4313/23**  
**24.10.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ** у већу састављеном од судија Ивана Негића, председника већа, Весне Филиповић и Олге Арсовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Божо Вукчевић, адвокат из Сопота, улица Космајски трг бб, против туженог ББ из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о жалбама туженог изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 822/20 од 10.02.2022. године исправљене решењем П 822/20 од 26.04.2023. године и решења о исправци П број 822/20 од 26.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 24.10.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Вишег суда у Београду П 822/20 од 26.04.2023. године.

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 822/20 од 10.02.2022. године исправљена решењем истог суда П 822/20 од 26.04.2023. године, у ставу првом и трећем изреке.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** жалба туженог изјављена против става другог изреке пресуде Вишег суда у Београду П 822/20 од 10.02.2022. године, као недозвољена.

**Образложење**

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., па је утврђено да је тужилац по основу изградње сопственим средствима власник дела непокретности која је у листу непокретности број ... КО ..., кат. парц. бр. ... ..., земљиште под зградом, објектом од 73,23м<sup>2</sup>, и ..., земљиште уз зграду-објекат од 4 ари и 45м<sup>2</sup>, и то дела породичне стамбене зграде која је постојећа на к.п.бр. ... КО ..., уписана у "В" листу истог листа непокретности који се означава као поткровље

у згради број 1 у габариту од 73,23м<sup>2</sup>, што је тужени ББ из ... дужан да призна, с тим што ће ова пресуда служити као подобна исправа за пренос права својине у катастру непокретности у корист тужиоца на наведеној непокретности.

Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца АА из ..., којим је тражио да суд обавезе туженог ББ из ..., да тужиоцу изда исправу подобну за упис права својине на непокретности која је у листу непокретности број ... КО ... кат. Парц. ... ..., земљиште под зградом, објектом од 73,23м<sup>2</sup>, и ..., земљиште уз зграду-објекат од 4 ари и 45м<sup>2</sup>, и то дела породичне стамбене зграде која је постојећа на кат.парц. ... КО ..., уписана у "В" листу истог листа непокретности који се означава као поткровље у згради број 1 у габариту од 73,23м<sup>2</sup> у року од 15 дана од пријема преписа пресуде, те да ће у супротном ова пресуда служити као подобна исправа за пренос права својине у катастру непокретности у корист тужиоца - на непокретности која је означена у ставу првом изреке пресуде.

Ставом трећим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 700.750,00 динара у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

Против наведене пресуде, побијајући је у целости, жалбу је благовремено поднео тужени, без навођења законских разлога и са предлогом да суд првостепену пресуду у целости одбаци као неосновану и тенденциозну.

Решењем истог суда П 822/20 од 26.04.2023. године исправљена је пресуда П 822/20 од 10.02.2022. године тако што у шестом реду увода пресуде уместо речи и бројева "10.02.2021. године" треба да стоје речи и бројеви "10.02.2022. године", док у преосталом делу пресуда остаје неизмењена.

Против наведеног решења тужени је благовремено изјавио жалбу побијајући га у целости.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде и ожалбеног решења у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, 49/2013 – одлука УС, 74/2013 – одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - други закон) Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог изјављена против пресуде делимично неоснована а делимично недозвољена, док је жалба изјављена против решења неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка, прописане чланом 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужени ББ је децембра 1970. године купио плац на коме се налази спорни објекат (2/3 идеалног дела катастарске парцеле ... уписане у ЗКУЛ ... КО ..., сада кат.парц. ... КО ...) и као купац исплатио продавцу целокупан износ купопродајне цене за плац дана 20.04.1971. године. Потом је тужени поднео захтев и на своје име добио дозволу за изградњу објекта, породичне стамбене куће висине П+1 са једним станом и гаражом, те је тужени у надлежном катастру

непокретности КО ... уписан као једини држалац плаца и куће, по структури приземље, плус први спрат. Тужени је затим подизао наменске зајмове у периоду од 1971. до 1974. године, ради изградње куће која је била изграђена по структури приземље и први спрат. Затим је 1976. године, тужилац дошао код туженог са породицом са Косова, и у првом периоду тужени га је примио и дозволио да са својом породицом живи у једној соби у свом објекту. Тужени је тада предложио и дозволио тужиоцу да изгради поткровље на овој кући и да се ту смести са својом породицом и рекао му “ево ви горе правити и преводите”. Тиме је тужени ББ предложио брату АА да направи поткровље на његовој кући и да се ту смести са породицом, тада је тужилац имао 5.000,00 немачких марака, од којих је купљен материјал за изградњу поткровља и то: монта блокови, гвожђе, прозори и врата, а касније и материјал за воду, струју и канализацију. Тада тужилац АА није имао новца да плати мајсторе, због чега му је тужени помогао да гради поткровље и то: извођењем грађевинских радова и финансирајући део радова мајстора. Поткровље је изграђено и тужени је наредио да се изграде спољне степенице привремено до половине спрата, да би тужилац са породицом туда улазио док АА не сагради спољне степенице до поткровља. Првостепени суд је затим грађевинским вештачењем утврдио да стамбена јединица у поткровљу стамбене зграде број 6 (катастарски број 1), представља засебну функционалну и стамбену целину, која је физички издвојена од преосталог стамбеног и другог простора у кући кућни број 6 (катастарски број 1), предметна стамбена јединица има свој засебан улаз, своје засебно купатило и своју засебну кухињу, има изведено своје посебно електрично бројило и налази се на последњој и накнадно дограђеној етажи, породичне стамбене зграде кућни број 6 (катастарски број 1), стан у поткровљу има изведено своје посебно електрично бројило, на име туженог и укупна подна корисна површине стамбене јединице у поткровљу износи 73,23м<sup>2</sup> рачунајући и нередукovanу корисну површину терасе.

Првостепени суд је применом одредби Закона о основама својинскоправних односа из члана 20, 21, 24, 25 и 26 те чланова 32, 33 и 34 Закона о планирању и изградњи, закључио да је према одредби члана 24 став 1 Закона о основама својинскоправних односа тужилац доказао да је надзиђивањем као савестан градитељ стекао право својине на посебном делу објекта, јер се тужени као власник објекта томе није противио и знао је за градњу. Наиме, првостепени суд закључује да је постојала сагласност и споразум између парничних странака да спорно поткровље припадне тужиоцу који га је градио у складу са својим стамбеним потребама и постојала сагласност воље и споразум парничних странака, да спорно поткроље припадне тужиоцу у својину, јер је поткровље тужилац и саградио на предлог туженог, који му је у радовима помогао да исто изгради, а које поткровље представља засебну функционалну и стамбену целину, има свој посебан улаз, своје посебно електрично бројило, па је применом одредбе члана 21 Закона о основама својинскоправних односа одлучено као у ставу првом изреке. Захтев из става другог изреке је одбијен јер је већ ставом првим изреке усвојен прецизиран тужбени захтев и у оквиру њега донета одлука да пресуда служи као подобна исправа за пренос права својине у катастру непокретности у корист тужиоца, због чега је такав захтев оцењен недозвољеним.

Првостепени суд налази да разлози оспоравања тужбеног захтева од стране туженог који се тичу непостојања посебног прилаза, поткровљу, немогућности легализације предметног поткровља који тужени не спори тужиоцу, али исти није могућ, јер не постоји посебан прикључак за струју, воду и канализацију, не могу водити

другачијој одлуци у овој правној ствари, јер је суд управо саслушањем сведока и налазом и мишљењем вештака утврдио да су тужилац и тужени рођена браћа, да је постојао договор између парничних странака као браће, према коме би саграђено поткровље на његовој кући припало овде тужиоцу у својину, да се ту смести породица тужиоца, да је тужилац уложио своја средства у изградњу поткровља у цени материјала, да поткровље представља засебну функционалну и стамбену целину која има посебан улаз, посебно купатило, посебну кухињу, посебно електрично бројило, то је донета одлука као у изреци.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд одлучио када је усвојио тужбени захтев тужиоца као ставом првим изреке, дајући за своју одлуку јасне и довољне разлоге које у целисти прихвата и овај суд.

Одредбом члана 20 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1). Право својине стиче се и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом (став 2).

Чланом 21 истог Закона прописано је да се по самом закону право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

Чланом 24 став 1 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да лице које може изградити зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ) стиче право својине и на земљиште на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио (став 1).

Правилно првостепени суд закључује да је постојао договор и предлог туженог учињен тужиоцу да на последњој етажи своје непокретности дозида поткровље, што је тужилац и учинио својим средствима, да му исто припадне у својину, да му је тужени помогао у раду и делу финансирања мајстора, да се по сагласности туженог уселио са својом породицом, да исто представља засебну функционалну и стамбену целину, чиме су испуњени прописани кумулативни услови и то да је градитељ овде тужилац уз сагласност туженог, саградио надзиђивањем објекта туженог на његовом објекту посебан део објекта, и то поткровље као засебну функционалну и стамбену целину, и то по предлогу уз сагласност и помоћ туженог својим средствима, па правилно првостепени суд закључује да је тужилац по основу изградње сопственим средствима постао власник поткровља спорне непокретности у ... од 73м23м2. Тиме је првостепени суд правилно закључио да је тужилац доградњом и надзиђивањем посебног дела објекта, као савестан градитељ стекао право својине на посебан део објекта, јер је тужени као власник знао за градњу и није се томе противио.

Разлоге које тужени износи у жалби и који се тичу оцене доказа налаза вештака, претходно донете пресуде у овој правној ствари која је укинута решењем Апелационог

суда у Београду и утврђеног чињеничног стања, нису основани јер је по оцени овог суда првостепени суд правилно оценио изведене доказе појединачно и у међусобној вези, а затим на основу резултата целокупног доказног поступка (члан 8 ЗПП), дао јасне разлоге које чињенице сматра доказаним, па се не доводи у сумњу правилност утврђеног чињеничног стања, до кога је првостепени суд дошао на основу слободног судсијског уверења, савесном и брижљивом оценом свих изведених доказа појединачно и у међусобној вези.

Разлози истицани у жалби да јесте постојао споразум између тужиоца и туженог као браће, али да он уради све што су се договорили и то да сагради степенице споља, уведе струју и воду са дозволом, те обзиром да је тужени плаћао самодопринос 12 година и све трошкове сносио, цеви, копања шахте и водовод за прикључак, а тужилац није ништа из споразума учинио, то тужени сматра да нема споразума, у погледу побијања правилности првостепене пресуде у ставу првом изреке нису основани, јер је правилно првостепени суд ценио вољу уговорних страна у време изградње поткровља, и у време када је поткровље изграђено, као засебна грађевинска целина, и уз испуњење воље парничних странака да поткровље припадне тужиоцу у које се са породицом и уселио, чиме су се у наведеном а релевантном периоду стекли услови за стицање исте од стране тужиоца.

Неосновано тужени у жалби истиче да је његова сагласност дата тужиоцу да гради на његовој кући поткровље и споразум да му исто припадне више не стоје и отпали су јер тужилац није саградио засебне степенице и улаз и јер тако изграђен део не може да се легализује. Ово из разлога јер је завршетком изградње покровља од стране тужиоца по договору и сагласности туженог, тужилац стекао право својине на истом као засебном делу објекта, који у природи постоји као непокретна ствар, а испуњеност услова за легализацију и упис права својине у надлежни регистар непокретности ствар је оцене испуњености услова надлежних управних органа у оквиру њихове надлежности, што не може водити закључку о неоснованости захтева истакнутог у овој правној ствари.

Овај суд је ценио и остале жалбене наводе туженог и писмене доказе достављене у седам томова уз жалбу а који се тичу тока поступка у овој правној ствари од подношења тужбе до пресуђења, али је нашао да исти не може утицати на другачију одлуку у овој правној ствари па их сходно овлашћењу из члана 396 ЗПП, посебно не образлаже.

Из ових разлога, како првостепена пресуда у ставу првом изреке није захваћена битним повредама одредаба парничног поступка, на које овај суд пази по службеној дужности, нити оним повредама на које се посебно указује жалбом туженог, те како је иста заснована на правилно и потпуно утврђено чињеничном стању, донета на основу правилне примене материјалног права, то је применом члана 390 ЗПП, иста потврђена као ставом другим изреке, а потврђено је и решење о трошковима поступка који су тужиоцу правилно признати и обрачунати.

Потврђено је и решење о исправци пресуде П 822/20 од 26.04.2023. године којим је ожалбена пресуда исправљена у уводу у погледу назначеног датума доношења исте, јер је донето правилном применом одредбе члана 362 Закона о парничном поступку,

којим је првостепени суд исправио очигледну грешку у писању датума доношења исте у уводу, па жалба туженог неосновано побија правилност исте. Стога је применом члана 401 тачка 2 ЗПП, одлучено као ставом првим изреке ове другостепене одлуке.

Одбачена је на основу члана 401 тачка 1 ЗПП, жалба туженог изјављена против става другог изреке побијане пресуде, будући да тужени нема правни интерес да побија пресуду у делу у коме је успео у спору, сагласно одредби члана 378 став 3 ЗПП, па је одлучено као ставом трећим изреке.

**Председник већа-судија**  
Иван Негић,с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић