



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 5516/23**  
**14.5.2025. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Сање Кнежевић Јојић, чланова већа, у парници тужиоца - противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Ана Хрњак Пезо, адвокат из Београда, Вука Караџића бр.8/1, против туженог-противтужиоца ББ из ..., чији је пуномоћник Богдан Кеџић, адвокат из Београда, Николе Спасића бр.12 и ВВ из ..., чији је пуномоћник Ивана Кесар, адвокат из Београда, Небојшина бр.32а, ради утврђења, одлучујући о жалбама тужиоца-противтуженог АА и туженог-противтужиоца ББ, изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 10766/18 од 06.02.2023.године, у седници већа одржаној дана 14.5.2025.године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована жалба туженог-противтужиоца ББ и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 10766/18 од 06.02.2023.године у ставовима трећем, четвртом и петом изреке.

**УКИДА СЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 10766/18 од 06.02.2023.године у ставовима другом, шестом и седмом изреке и у том делу се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је предлог за прекид поступка до правноснажног окончања поступка који се води пред Службом за катастар непокретности Савски венац под бројем 952-02-4-229-97805/19, поступка који се води пред Републичким геодетским заводом под бројем 952-02-6-277/17 и поступка који се води пред Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за грађевинске послове, спровођење обједињене процедуре и озакоњење, Одсек за озакоњење незаконито изграђених објеката, издавање лиценци, нормативне послове и аналитике под бројем 354-00-196/2021-09. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да тужилац-противтужени АА има право

коришћења на укупно 721m<sup>2</sup>, што чини удео од 721/1146 и право коришћења на 425m<sup>2</sup>, што чини удео од 425/1146, све на к.п.... КО ..., по основу наслеђа на заоставштини пок. ВВ, као законски наследник, по основу представљања иза пок. ГГ и право коришћења на 296m<sup>2</sup>, што чини удео од 296/1146 к.п.... КО ..., по основу судског поравнања закљученог у предмету Првог основног суда у Београду П 58898/10 од 11.5.2010.године и уговора о доживотном издржавању закљученог пред Првим основним судом у Београду под Р.бр.1890/12, што су тужени дужни признати и трпети да ова пресуда служи као основ за упис права коришћења тужиоца-противтуженог на 721/1146 делова к.п... КО ... код надлежног Катастра непокретности. Ставом трећим изреке пресуде, одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да се утврди право коришћења туженог-противтужиоца ББ, са уделом 1/2, што је у бити 573/1146 делова на к.п.... КО ... и то: земљиште под зградом и другим објектом површине 1 ар 5m<sup>2</sup>, земљиште под зградом и другим објектом површине 23m<sup>2</sup>, земљиште под делом зграде површине 4m<sup>2</sup>, земљиште уз зграду и други објекат површине 5 ари, воћњак I класе површине 5 ари 14m<sup>2</sup> све уписано у ЛН ... КО ... и да се може као такав уписати у јавне књиге у којима се води евиденција о непокретностима, а што би тужилац-противтужени АА био дужан признати и трпети. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужилац-противтужени да преда непокретност кат.парцелу ... КО ... испражњену од лица и ствари противтужиоцу првотуженом, а ставом петим изреке пресуде, одбачена је противтужба у делу у коме је тужени-противтужилац ББ тражио да се утврди право коришћења друготужене ВВ са уделом од 1/2, а што је у бити 573/1146 делова на к.п... и то земљиште под зградом и другим објектом површине 1 ар 5m<sup>2</sup>, земљиште под зградом и другим објектом површине 23m<sup>2</sup>, земљиште под делом зграде површине 4m<sup>2</sup>, земљиште уз зграду и други објекат површине 5 ари, воћњак I класе површине 5 ари 14m<sup>2</sup> све уписано у ЛН ... КО ... Ставом шестим изреке, обавезан је тужилац-противтужени АА да друготуженој ВВ накнади трошкове поступка у износу од 564.750,00 динара, а ставом седмим изреке, одређено је да тужилац-противтужени АА и првотужени-противтужилац ББ сами сносе своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбе су благовремено изјавили тужилац-противтужени АА побијајући је у ставовима другом, шестом и седмом изреке и тужени-противтужилац ББ, побијајући је у ставовима трећем, четвртном, петом и седмом изреке, а обојица из свих законом прописаних разлога.

Обе странке су одговориле на жалбу супротне стране.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр.72/11... са свим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба туженог-противтужиоца ББ није основана, а да је жалба тужиоца-противтуженог АА основана.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би побијана пресуда морала бити укинута. Супротно жалбеним наводима туженог-противтужиоца, приликом доношења пресуде у у потврђујућем делу, у првостепеном поступку није учињена ни битна повреда

одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а, јер је у том делу изрека пресуде јасна и у складу са разлозима, који су довољни и јасни у погледу одлучних чињеница значајних за одлучивање у овој парници.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда и стању у списима предмета, тужилац и тужени су унуци сада пок. ДД, и то тужилац иза покојне ГГ, кћерке пок. ДД, а тужени као деца пок. ЂЂ, сина ДД. Правна претходница странака, сада пок. ДД била је власник стамбеног објекта у ул. ..., на к.п. ... КО ... (сада к.п... КО ...) и 1998. године јој је одобрено извођење радова на реконструкцији постојеће терасе са прилазним степеништем са дворишне стране на наведеном стамбеном објекту, а у циљу формирања застакљене терасе површине 20,86 м<sup>2</sup>, са новим прилазним степеништем, као и радови на проширењу подрумског простора ради формирања две подрумске оставе укупне површине 20,07 м<sup>2</sup>, испод новоформиране застакљене терасе. Извођење ових радова је одобрено решењем Општине Савски венац, Одељења за комунално-стамбене, имовинско-правне и грађевинске послове број 351-299/98-III-02 од 14.05.1998. године, правноснажно 15.06.1998. године, у складу са техничком документацијом која је приложена. Решењем истог органа број 351-299/98- III/02 од 01.07.1998. године, које је постало правноснажно дана 22.07.1998. године, ДД су одобрени изведени радови на адаптацији постојећег подрумског простора и застакљене терасе, с тим што је сада констатована и реконструкција таванског простора изнад постојеће терасе са дворишне стране стамбеног објекта у ул. ..., којим радовима је формиран стамбени простор укупне површине 70,60 м<sup>2</sup>, а као проширење двособног стана у означеном објекту. Овим решењем констатовано је да изведени радови представљају измену од издатог одобрења од 14.05.1998. године у свему у складу са техничком документацијом овереном од стране тог органа, а након тога је решењем истог органа од 14.12.1998. године, које је постало правноснажно 31.12.1998. године, инвеститору ДД одобрена употреба свих изведених радова за које је издата употребна дозвола, а које решење је донето након што је комисија за технички преглед објекта прегледала исти и поднела извештај са предлогом да се може издати дозвола за употребу. Након извођења наведених радова и издавања употребне дозволе, дана 05.08.1999. године, ДД је сачинила писмено завештање пред сведоцима, а које је проглашено пред Трећим основним судом у Београду у предмету РЗ 41/20 дана 18.11.2020. године, у коме је навела да за случај своје смрти, свом сину ЂЂ оставља право власништва на стану од 60 м<sup>2</sup> у ул. ... и покретним стварима које се у стану налазе, а да својој кћерки ГГ оставља право власништва на дограђеном делу објекта који је изграђен на кат. Парцели ... ЗКУЛ ... КО ..., чију изградњу је сама финансирала, као и право власништва на подрумској просторији од око 9 м<sup>2</sup>, која је подесна за самосталну употребу, јер није у саставу стана, с обзиром на то да има посебан дворишни улаз. Међутим, и поред оваквог завештајног располагања, између сада пок. ДД и њене ћерке, а мајке тужиоца, сада пок. ГГ вођен је судски поступак поводом предметне непокретности, у ком поступку је закључено судско поравнање дана 11.05.2010. године, којим је утврђено да је ГГ грађењем стакла право власништа на ЗК телу III, уписаном у ЗКУЛ ... на кат. Парцели ... КО ..., што у нарави представља дограђени са дворишне стране проширени део стамбеног објекта у ул. ... који је уписан као ЗК тело 2, а чији је власник ДД, која признаје ГГ право власништва на наведеној непокретности и саглашава се да се она може на основу поравнања и правноснажних решења Одељења за комунално-стамбене и имовинско-правне послове општине Савски

венац од 14.05, 01.07. и 14.12.1998. године, уписати као једини и искључиви власник наведене непокретности и суносилац права коришћења земљишта на коме се налази непокретност из поравнања у свим јавним књигама. Истим поравнањем, ДД је обавезана да ГГ преда у посед и подрумски простор изграђен на основу решења Одељења за комунално-стамбене и имовинско-правне послове општине Савски венац од 14.05.1998. године, који се налази испод стана означеног као ЗК тело III, као и подрумски простор површине 11,47 м<sup>2</sup>, који се налази испод кухиње-трпезарије стана ДД и припада том стану, ослобођен од свих лица и ствари. Овим поравнањем ГГ је обавезана да зазида преградна врата која се налазе у приземљу и на том нивоу повезују постојећи стан у власништву ДД, који је уписан као ЗК тело 2, са станом који по поравнању припада ГГ, а представља ЗК тело III, цео уписан у ЗКУЛ ... на к.п. ... КО ..., односно к.п. ... из листа непокретности бр.... КО ..., као и да зазида врата на таванском простору која на том нивоу повезују тавански простор и наведена два стана. Непокретностима које је стекла по овом судском поравнању, мајка тужиоца ГГ, располагала је у корист тужиоца-противтуженог АА и то уговором о доживотном издржавању, закљученим дана 27.08.2012. године, којим је констатовано да ГГ, као прималац издржавања, оставља сину након своје смрти непокретности које је стекла судским поравнањем од 11.05.2010. године, а које су ближе описане. И ДД, баба парничних странака је, као прималац издржавања, са сином ЂЂ, правним претходником тужених, као даваоцем издржавања, закључила уговор о доживотном издржавању, оверен пред Другим општинским судом у Београду у предмету Р 1005/04 дана 25.02.2005. године, којим је након своје смрти оставила сину ЂЂ власништво стана бр.1 од 60 м<sup>2</sup> у кући бр. ... у ул. ..., уписаној као ЗК тело 2 у земљишно-књижни уложак ... КО... Након смрти пок. ЂЂ обавезе даваоца издржавања из овог уговора наследили су овде тужени ББ и ВВ. Баба парничних странака ДД преминула је дана 15.07.2014. године, а ГГ, мајка тужиоца-противтуженог, преминула је 29.03.2017. године. У оставинском поступку иза пок. ДД, решењем Првог основног суда у Београду О.бр. 3590/15 од 23.06.2016. године, утврђено је да заоставштину оставиље, између осталог, чини право коришћења кп.бр. ... – земљиште под зградом и другим објектом, површине 1а5м<sup>2</sup>, земљиште под зградом и другим објектом, површине 23 м<sup>2</sup>, земљиште под делом зграде, површине 4 м<sup>2</sup>, земљиште уз зграду и други објекат, површине 5 а, воћњак I класе, површине 5 а 14 м<sup>2</sup>, све уписано у лн.бр. ... КО ... Овим решењем су за наследнице иза пок. ДД, а по законском основу наслеђивања, оглашени ГГ, ћерка оставиље, а мајка овде тужиоца, на 2/4 идеалних делова заоставштине и ББ и ВВ, унуци оставиље, овде тужени, који наслеђују по 1/4 идеалних делова целокупне заоставштине. Из образложења овог решења утврђено је да је о наследним правима наследне учеснице ГГ одлучено у смислу одредби чл. 115 и 117 Закона о ванпарничном поступку, а у вези са одредбом члана 219 Закона о наслеђивању, с обзиром на то да је она била уредно позвана на рочиште, а да свој изостанак није оправдала. Иза пок. ГГ вођен је оставински поступак пред јавним бележником ... у предмету УПП 446/2017 (веза О.бр. 4889/17), у ком поступку је решењем донетим дана 03.11.2017. године утврђено да заоставштину ГГ чини, између осталог, право коришћења са обимом 2/4 на кп. ... КО ..., а на основу решења Првог основног суда у Београду од 23.06.2006. године. За наследника на заоставштини оглашен је овде тужилац АА. У образложењу овог решења наведено је да је оставиља за живота са сином закључила уговор о доживотном издржавању од 27.08.2012. године, а да је од законских наследника позваних на наслеђе такође оставила само наследника првог реда АА. Решењем РГЗ

бр. 952-02-4702/2010-1 од 13.12.2018. године, дозвољен је упис права коришћења на кп.бр. ... уписаној у лн.бр. ... КО ..., и то број дела парцеле 1 површина 1 а 5 м<sup>2</sup> (земљиште под зградом и другим објектом); број дела парцеле 2 површине 23 м<sup>2</sup> (земљиште под зградом и другим објектом); број дела парцеле 3 површине 4 м<sup>2</sup> (земљиште под делом зграде); број дела парцеле 4 површине 5 а 0 м<sup>2</sup> (земљиште уз зграду и други објекат); број дела парцеле 5 површине 5 а 14 м<sup>2</sup> (воћњак I класе), укупне површине 11 а 46 м<sup>2</sup>, у корист АА, заједнички удео, као и упис права приватне својине на згради, заједнички удео и на посебним деловима објекта, и то стану бр. бб, спрат: сутерен, површине 23,50 м<sup>2</sup>, и стану бб по структури двособан, површине 49,05 м<sup>2</sup>, двоетажни кроз приземље и таван, такође у корист АА са уделом 1/1, са уписом терета у коме је констатовано да је позивом за отклањање недостатака од 12.10.2018. године подносиоцу АА наложено да достави налаз и мишљење вештака грађевинске струке на спорне околности. Према званично доступним подацима са интернет странице Републичког геодетског завода у које је суд извршио увид дана 26.04.2023. године, утврђено је да катастарска парцела ... у улици ... КО ... има укупну површину од 1146 м<sup>2</sup>, те да је на делу парцеле бр. 1 градско грађевинско земљиште – земљиште под зградом и другим објектом уписана забележба културног добра. Као корисници наведене парцеле са неопредељеним уделима уписани су покојна ДД и овде тужилац АА, док је Република Србија уписана као носилац права државне својине са уделом 1/1. У Б1 листу уписани су подаци о објекту бр. 1 корисне површине 105 м<sup>2</sup>, који представља породичну стамбену зграду спратности СУ + П + таван, а као имаоци права на објекту уписани су пок. ДД и овде тужилац АА и то као заједничари – носиоци права приватне својине са неопредељеним уделима, а у Б2 листу у оквиру објекта бр. 1 евидентирана су три стана, и то: стан евиденцијског броја 1, број посебног дела 1, корисне површине 60 м<sup>2</sup> преузет из земљишне књиге на коме је као носилац права приватне својине са уделом 1/1 уписана пок. ДД. Стан евиденцијског броја 2, број посебног дела бб, по структури двоетажни кроз приземље и таван, корисне површине 49 м<sup>2</sup> и стан евиденцијског броја 3, број посебног дела бб, корисне површине 24 м<sup>2</sup>, на којима је као носилац права приватне својине са уделом 1/1 уписан овде тужилац АА. Упис ових посебних делова објекта – станова евиденцијског броја 2 и 3 извршен по решењу РГЗ у коме је констатовано да је за непокретности издата грађевинска дозвола бр. 351-299/98-III-02 од 01.07.1998. године и употребна дозвола под истим бројем од 14.12.1998. године, те да две наведене стамбене јединице имају укупну површину 72,55 м<sup>2</sup> односно према тренутно укњиженим површинама укупно 73 м<sup>2</sup>. Поводом изведених радова на доградњи постојећег објекта, вођен је и поступак озакоњења пред Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије под бројем 354-00-00196/2021-09, те из дописа овог органа од 03.12.2022. године произлази да је министарство прибавило изјашњење Републичког завода за заштиту споменика културе Београд о могућностима озакоњења у коме се наводи да се не даје сагласност за озакоњење спорног објекта, а што произилази и из дописа Републичког завода за заштиту споменика културе од 17.11.2021. године упућеног наведеном министарству, у коме се наводи да се предметни објекат налази у оквиру просторне културно-историјске целине “Топчидер” и да изведени део објекта својим волуменом и изгледом представља неадекватну интервенцију која се не уклапа у постојећи простор, а самим тим деградира амбијенталну целину и не доприноси остваривању јединствености овог заштићеног и високо валоризованог простора па се не даје сагласност за озакоњење изведених радова. Из навода тужиоца-противтуженог АА, суд је утврдио да су

несугласице између његове покојне баке ДД и његове мајке ГГ решене поравнањем закљученим 2010. године, којим је његова мајка постала власник надограђеног објекта и сукорисник катастарске парцеле. Након смрти баке, у време вођења оставинског поступка иза ње, мајка ГГ је била лошег здравственог стања јер јој је била дијагностикована Алцхајмерова болест и кук јој је био сломљен, тако да је била непокретна због чега је дала пуномоћје адвокату ..., али не и специјално пуномоћје за давање наследничке изјаве. Он је поднео предметну тужбу јер је желео да заштити законски део његове мајке, а године 2018. се укњижио као власник непокретности и сукорисник катастарске парцеле. Из исказа првотуженог-противтужиоца ББ, суд је утврдио да је оставински суд у поступку иза његове покојне баке ДД расправио заоставштину по закону, те да је његов отац уговором о доживотном издржавању који је закључио са покојном ДД постао власник целог легалног објекта. Друготужена ВВ је у датом исказу навела да је овај спор настао због неспоразума који су се јавили још 1998. године, и да она не жели да се бави прошлошћу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, а применом одредби чл. 1, 206 и 212 Закона о наслеђивању, као и одредби чланова 33 Закона о основама својинско-правних односа и члана 3 и 6 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, суд је донео побијану пресуду. Разматрајући пре свега основаност тужбеног захтева тужиоца за утврђење права коришћења на земљишту, суд је имао у виду да тужилац овај захтев заснива на наслеђу иза своје покојне мајке ГГ, која је право својине на посебном делу непокретности – дограђеном делу куће у улици ... стекла на основу судског поравнања закљученог са сада пок. ДД, из ког права је стекла и сразмеран удео права коришћења парцеле на којој се непокретност налази и то к.п. ... КО ... Међутим, по становишту првостепеног суда, у време смрти ГГ чији је наследник тужилац, изграђени станови у оквиру куће нису били легализовани и сада пок. ГГ се на истима није укњижила као носилац права својине, нити се могла укњижити, па у моменту њене смрти и отварања наслеђа она није била власник дела непокретности, већ само грађевинског материјала од кога је кућа дограђена, будући да спорни делови нису били легализовани и укњижени. Из тог разлога, у моменту отварања наслеђа и преласка заоставштине ГГ на њеног сина овде тужиоца-противтуженог, право коришћења спорне катастарске парцеле није улазило у састав њене заоставштине, па га тужилац није ни могао наследити. Суд даље сматра, да се право на коришћење дела катастарске парцеле на којој се непокретности налазе остварује према закону у управном поступку пред Републичким геодетским заводом-Службом за катастар непокретности, па како се тужилац укњижио накнадно на посебним деловима куће, то може, у складу са законом и у поступку пред надлежним органом управе, укњижити и сразмерни део права коришћења парцеле на којој се налази непокретност. Из наведених разлога суд је одбио захтев тужиоца као неоснован, с обзиром на то да тужилац своје право не може да оствари у парничном поступку. Суд је одбио предлог за прекид поступка до окончања поступка пред управним органима, сматрајући да за предметни тужбени захтев за утврђење обима права коришћења катастарске парцеле нису од значаја поступци који се воде пред органом управе, нити они представљају претходно питање. Окончањем тих поступака биће решено питање права коришћења спорне парцеле, а које у овој парници није претходно питање, већ управо садржина тужбеног и противтужбеног захтева. Одлучујући о противтужбеном захтеву туженог-противтужиоца ББ, суд је закључио да је противтужба делимично недозвољена и то у делу у коме је тражено

утврђење права коришћења у име друготужене ВВ и предају непокретности овој друготуженој, која туженог ББ није овластила за подношење противтужбе, нити је истицала захтев у своју корист. Како тужени-противтужилац нема правни интерес да подноси противтужбу којом би се другом лицу утврдило постојање одређеног права, то је противтужба у овом делу одбачена, као недозвољена.

Разматрајући даље противтужбени захтев, а при околности делимичног одбачаја противтужбе, суд је исти одбио због непотпуне пасивне легитимације у смислу одредбе члана 211 ЗПП, будући да се противтужбени захтев односи на све кориснике катастарске парцеле ... КО ... који су у овој парници нужни и јединствени супарничари. Како наведеном противтужбом друготужена није обухваћена као тужена страна, а правни је следбеник уписане сукориснице сада пок. ДД, то је у овом делу противтужба морала бити одбијена. Приликом одлучивања првостепени суд је ценио и приложену оверену изјаву коју је сада пок. ДД дала и у којој је навела да су сви њени потписи на захтевима за издавање грађевинских и употребних дозвола за дограђени део непокретности фалсификовани, али сматра да иста није од утицаја на одлучивање, с обзиром на то да је и у оквиру завештања сачињеног 1999. године, као и у судском поравнању од 2010. године, пок. ДД навела да је доградњу вршила њена ћерка ГГ.

И по оцени Апелационог суда у Београду, првостепени суд је правилно одлучио о противтужбеном захтеву туженог-противтужиоца АА, када је исти одбио односно делимично одбацио, као у ставовима трећем, четвртом и петом изреке побијане пресуде.

Наиме, правилан је закључак првостепеног суда да тужени-противтужилац ББ није био овлашћен да у име друготужене ВВ захтева утврђење права, с обзиром на то да га она није овластила да такве захтеве истиче у њено име и за њен рачун. Друготужена, која је учесник овог парничног поступка као тужена по тужби, имала је могућност и право да се придружи противтужбеном захтеву туженог-противтужиоца ББ, што она није учинила, а како тужени-противтужилац није имао њено пуномоћје, нити овлашћење да у њено име истиче било какве захтеве, то је противтужбени захтев поднет у њено име од стране неовлашћеног лица и као такав недозвољен.

Следом изнетог, а како противтужба није поднета и од стране тужене ВВ, то је правилно простепени суд закључио да у погледу противтужбеног захтева постоји непотпуна пасивна легитимација на страни тужених, због чега је исти требало одбити. Наиме, у поступку по противтужби су преостали ББ, као тужилац и АА, као тужени, а право сувласништва на земљишту на које се односи противтужбени захтев припада не само њима већ и туженој ВВ, која противтужбом није обухваћена, а нужни је супарничар. Међутим, у случају јединственог и нужног супарничарства, спор може бити решен само једнако према свим супарничарима. У том циљу, закон је прописао фикцију по којој се сви супарничари сматрају као једна парнична странка, а смисао ове конструкције је да процесни положај супарничара мора бити једнак, као да се на њиховој страни налази једно лице.

У конкретном случају, противтужбеним захтевом којим је тражено утврђење права коришћења са одређеним уделом на предметној кат. Парцели ... КО ... није

обухваћен један од сувласника, нити на страни тужиоца, с обзиром на то да противтужилац није имао пуномоћје за заступање ВВ, нити на страни тужених, те је противтужбени захтев морао бити одбијен. Следом изнетог, правилно је одлучено и о делу противтужбеног захтева којим је тражено да се обавезе тужилац-противтужени да преда непокретност кат. Парцелу ... КО ... туженом-противтужиоцу, јер ни за то нису испуњени законски услови, због чега су неосновани сви жалбени наводи туженог-противтужиоца ББ којима се побија ожалбена пресуда у наведеном делу.

Имајући у виду изложено, Апелациони суд у Београду је потврдио побијану пресуду у ставовима трећем, четвртном и петом изреке, одлучивши као у ставу првом изреке ове пресуде, на основу члана 390. ЗПП.

Међутим, одлука првостепеног суда о тужбеном захтеву тужиоца-противтуженог за утврђење права коришћења на прецизно одређеним сувласничким уделима на предметној кат. парцели се за сада не може прихватити као правилна, с обзиром на то да је донета уз битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку, на коју се основано жалбом тужиоца-противтуженог указује, јер су разлози које суд даје за своју одлуку противуречни и недовољно јасни, што је све било од утицаја на доношење правилне и законите одлуке, а ни чињенично стање није правилно и потпуно утврђено, па се не може ценити ни правилност примене материјалног права.

Наиме, у ситуацији када је тужилац уписан као власник посебних делова објекта - станова од 49,05 м<sup>2</sup> и 23,50м<sup>2</sup> саграђених на кат. Парцели ... КО ..., и као носилац права заједничке својине на тој парцели, не може се прихватити као правилно изнето становиште првостепеног суда о томе да тужилац није могао наследити од мајке право коришћења на земљишту на коме је објекат изграђен, зато што у време њене смрти надograђени делови куће нису били легализовани, нити је она била уписана као носилац права својине. Ово стога што је тужилац, у међувремену, своје право власништва на посебним деловима објекта уписао у катастар непокретности чија се тачност претпоставља, па му у складу са одредбама Закона о грађевинском земљишту и Закона о планирању и изградњи припада и одговарајуће право коришћења земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу дела објекта на коме је власник.

Одредбом чл. 70. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009), прописано је да земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових парцела за ту зону, по важећем планском документу за тај објекат; ставом 2. да по захтеву власника објекта, орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско правне послове, доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле; ставом 3. да се решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле доноси у случају да: 1) постојећа катастарска парцела на којој је објекат изграђен, представља само земљиште испод објекта; 2) се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом; 3) је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити

земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат изграђен, јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија, односно друго правно лице чији је оснивач јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија; 4) уз захтев за доношење решења о утврђивању земљишта за редовну употребу постојећег објекта и формирању грађевинске парцеле, власник објекта доставља доказ о праву својине на објекту, односно доказ да је по поднетом захтеву за легализацију надлежни орган утврдио могућност легализације, односно решење о легализацији и копију плана парцеле; 5) решење из става 2. овог члана садржи све потребне елементе за формирање грађевинске парцеле, у складу са важећим планским документом, који надлежни орган прибавља по службеној дужности; 6) на решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења министарству надлежном за послове финансија и 7) правноснажно решење из става 3. овог члана је основ за провођење промена у катастарском оперативном органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Одредбом чл. 3. ст. 2. Закона о промету непокретности ("Службени гласник ПЦ", бр. 42/98 и 111/2009), прописано је да преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема права својине, већ само право коришћења, преноси се и право коришћења на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу ствари.

У овом случају, у катастру непокретности тужилац је уписан као носилац права заједничке својине на земљишту, а предметним тужбеним захтевом он тражи право утврђења сукорисничког удела у тачно одређеном обиму односно на 721/1146 идеалних делова предметне кат. парцеле, па је суд био дужан да о оваквом захтеву одлучи према стању у време доношења пресуде, а не везујући се за правни основ који је тужилац у тужби навео, сходно одредби члана 192 став 4 ЗПП, којом је изричито прописано да ће суд поступити по тужби и ако тужилац није навео правни основ тужбеног захтева, а ако је тужилац навео правни основ суд није везан за њега. У конкретној ситуацији, када је током овог парничног поступка тужилац уписан као власник посебних делова објекта-станова означених евиденцијским бројем 2 и 3 породичне стамбене зграде саграђене на предметној кат. Парцели ... КО ..., неразумљив је и нелогичан закључак првостепеног суда да он није могао стећи право коришћења на земљишту по основу наслеђа иза своје покојне мајке ГГ. Наиме, следећи начело јединства непокретности, по коме зграда и земљиште под зградом, као и земљиште за редовну употребу објекта представљају јединствени објекат, тужилац који је већ титулар права својине на делу објекта и заједничке својине на предметном земљишту, има право да у посебном поступку захтева утврђење обима свог права, односно утврђење адекватног удела у праву на земљишту, које одговара његовом праву власништва на објекту. У том контексту, тужилац има правни интерес да утврди коју површину заузима земљиште под објектом и земљиште потребно за редовну употребу дела објекта на коме је он власник, а с обзиром на то да међу странкама о томе постоји спор.

Ово нарочито имајући у виду да суд сматра да одлучивање у управном поступку, који се такође води поводом уписа права на адекватном делу земљишта, није претходно

питање за одлучивање у овом спору, а несумњиво је да је у циљу успостављања јединствене покретности потребно утврдити којим уделом на земљишту тужилац располаже, као власник дела објекта. При том чињеница да Републички завод за заштиту споменика културе Београд није дао сагласност за озакоњење спорног објекта може утицати само на одлучивање у управним поступцима, јер у овом поступку се тужилац легитимисао као уписани власник дела непокретности која је саграђена на предметном земљишту и носилац права заједничке својине на истом, а тачност тих података није доведена у сумњу доказима изведеним током поступка, нити су тужени ту чињеницу оспоравали.

Стога ће првостепени суд у поновном поступку на правилан и поуздан начин утврдити да ли је предмет управног поступка који се води пред Републичким геодетским заводом-Службом за катастар непокретности управо утврђење права сукорисничког удела тужиоца на земљишту на коме се налази објекат на чијем је делу он власник, у којој је фази тај поступак, те да ли је тај поступак у међувремену решен, а уколико није, одлучиће о томе да ли решавање у том поступку представља претходно правно питање за одлучивање у овој парници, па уколико и даље сматра да није, одлучиће о захтеву тужиоца применом цитираних законских одредби, имајући у виду приложени налаз и мишљење вештака, начело претпоставке тачности уписа и јединства непокретности, као и приложене доказе, након чега ће о тужбеном захтеву донети нову и правилну одлуку коју ће засновати на адекватној примени материјалног права.

Како одлука о накнади трошкова парничног поступка, зависи од коначног исхода спора и успеха странака у њему, укинута је и решење о трошковима поступка, садржано у ставовима шестом и седмом изреке побијане пресуде.

Из наведених разлога Апелациони суд је применом одредби чл. 391 став 1 и 392 став 2 Закона о парничном поступку, као и члана 401 тачка 3 истог закона одлучио као у ставу другом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија,  
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић