



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 6891/24
9.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Стефан Здравковић, адвокат из Београда, Ул. Војводе Степе бр. 204, улаз II, локал бр.6, против тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво из Београда, Косовска улица бр. 31, ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 779/24 од 24.10.2024. године, исправљене решењем истог суда П 779/24 од 6.2.2025. године, у седници одржаној дана 9.4.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Другог основног суда у Београду П 779/24 од 24.10.2024. године, исправљена решењем истог суда П 779/24 од 6.2.2025. године, у ставу првом изреке тако што **СЕ УТВРЂУЈЕ** да је тужилац корисник са уделом од 498/4853 дела, катастарске парцеле бр. ... КО ..., у мерама и границама: до улице ... од тачке 1 до 2 у дужини 20.79м, даље деобном црвеном линијом поред дела парцеле који од тачке 2 па преко тачке 3 до тачке 2 у дужини 3.59м+22.55м, даље до катастарске парцеле ... од тачке 4 до 5 у дужини 3.27м+9.14м+7.54м и на крају од тачке 5 до 1 у дужини 24.72м, што чини површину од 498м², што је тужена Република Србија дужна да призна и трпи, да тужилац своје право упише у надлежну службу Катарстра непокретности, док се у преосталом делу тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је власник напред наведене непокретности, **ОДБИЈА** као неоснован.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка из става другог изреке пресуде Другог основног суда у Београду П 779/24 од 24.10.2024. године, исправљена решењем истог суда П 779/24 од 6.2.2025. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена Република Србија да тужиоцу АА, накнади трошкове парничног поступка у износу од 220.983,22 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности, па до исплате, све у року од 15 дана од дана пријема решења.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац АА да туженој Републици Србији надокнади трошкове другостепеног поступка у износу од 24.750,00 динара у року од 15 дана од

дана пријема пресуде.

Образложење

Побијаном пресудом, исправљеном решењем истог суда П 779/24 од 6.2.2025. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац ималац право својине са уделом од 498/4853 дела, катастараске парцеле бр. ... КО ..., у мерама и границама: до улице ... од тачке 1 до 2 у дужини 20.79м, даље деобном црвеном линијом поред дела парцеле који од тачке 2 па преко тачке 3 до тачке 2 у дужини 3.59м+22.55м, даље до катастараске парцеле ... од тачке 4 до 5 у дужини 3.27м+9.14м+7.54м и на крају од тачке 5 до 1 у дужини 24.72м, што чини површину од 498м², што је тужена Република Србија дужна да призна и трпи, да тужилац своје право упише у надлежну службу Катарстар непокретности. Ставом другим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 240.983,22 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности одлуке о трошковима па до исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено, изјавила тужена побијајући је у целости из свих разлога предвиђених одредбом члана 373 став 1 ЗПП-а. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

Тужилац је одговорио на жалбу. Трошкове састава одговора на жалбу је тражио и определио.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе 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 у Београду је оценио да је жалба тужене делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а жалбом се не указује на другу битну повреду поступка, која би могла бити од утицаја на законитост и правилност ожалбене пресуде. Супротно наводима жалбе тужене, првостепени суд није учинио битну повреду поступка из тачке 12 ове законске одредбе, јер је за побијани део своје одлуке дао јасне и довољне разлоге, изрека пресуде је у ожалбеном делу разумљива и не постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи са садржином изведених доказа.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је дана 10.5.2002. године закључио уговор о купопродаји непокретности Ов.бр. 5256/02 са ББ, као продавцем, и предметни уговор оверио пред Првим општинским судом у Београду. Предмет наведеног уговора била је само непокретност-кућа која се састоји из приземља и поткровља, површине 64м², у улици ..., у ..., која је изграђена без грађевинске дозволе на делу катастараске парцеле бр. ... КО ... У усменом договору са продавцем ББ тужилац је као купац сматрао да купује и кућу и део парцеле бр. ... КО ..., у површини од 500м², на ком делу парцеле је изграђена предметна непокретност. Тужилац је као купац наведену непокретност купио за укупну цену од 1.600.000,00 динара, коју цену је исплатио ББ, даном потписивања и овере уговора о купопродаји непокретности, односно 10.5.2002. године. Даном овере и потписивања уговора ББ је увела овде тужиоца у посед предметне непокретности, испражњену од лица и ствари, као и у

посед дела катастарске парцеле ... КО ..., на којој је предметна непокретност изграђена. Део катастарске парцеле... КО ..., на коме је непокретност је био ограђен, а наведена ограда није мењана од дана уласка тужиоца у посед до покретања овог поступка. Из налаза и мишљења судског вештака за област грађевинарства, ужа специјалност геодезија, Милана Туцаковића, првостепени суд је утврдио да је дана 11.3.2023. године исти извршио идентификацију катастарске парцеле бр. ... КО ... и сва неопходна мерења, те је на основу уговора о купопродаји Ов бр. 5256/02 од 10.5.2002. године и фактичког стања нашао да је тужилац у поседу јужног централог дела катастарске парцеле бр. ... КО ... у мерама и границама: до улице ... од тачке 1 до 2 у дужини 20.79м, даље деобном црвеном линијом поред дела парцеле који од тачке 2 па преко тачке 3 до тачке 2 у дужини 3.59м+22.5м, даље до катастарске парцеле 880/3 од тачке 4 до 5 у дужини 3.27м+9.14м+7.54м и на крају од тачке 5 до 1 у дужини 24.72м, што чини површину од 498м². Осим тога, првостепени суд је утврдио и да је у бази Катастра непокретности, за општину Вождовац, КО ..., на кат.парц. ..., ..., површине 4853 м², градско грађевинско земљиште, уписана Република Србија, као ималац права државне својине са уделом 1/1.

Полазећи од овако правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредбе члана 21, 28 став 4, 30 став 1, 72 став 3, члана 28 став 2 и 72 Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), ценећи сваки доказ засебно и у њиховој међусобној повезаности, имајући у виду исказ тужиоца и сведока ВВ, закључио да је тужилац потписивањем уговора о купопродаји непокретности Ов 5256/02 веровао да купује како непокретност – кућу, која се састоји од приземља и поткровља, површине 64м², у Улици ..., у ..., која је изграђена без грађевинске дозволе на делу кат.парц. ... КО ..., тако и плац, односно део парцеле на којој је изграђена кућа која је предмет уговора о купопродаји непокретности, у површини од 500м², а који плац представља део катастарске парцеле ... КО ... Оправдани разлог за овакво веровање тужиоца, по оцени првостепеног суда, огледа се у томе што је приликом исплате купопродајне цене уведен у посед како куће, тако и кат.парц... КО ..., на којем је изграђена предметна непокретност. Предметни део катастарске парцеле бр. ... КО ... је приликом увођења у посед био ограђен и као такав до данас није мењао своју површину, па како је тужилац у поседу дела катастарске парцеле бр. ... КО ... у површини од 489м² од 10.5.2002. године до данас, у мерама и границама као и изреци пресуде, те да га у поседу нико није ометао, да се према спорној непокретности понаша као према свом поседу верујући да је предметни део парцеле купио уговором о купопродаји Ов.бр.5256/02, да је иста од дана уласка у посед тужиоца па до данас ограђена у истим мерама и границама, то је по оцени првостепеног суда тужилац путем ванредног одржаја, односно протеком рока од 20 година, стекао право својине на делу катастарске парцеле бр. ... КО ...

Имајући у виду утврђено чињенично стање, као и цитиране законске одредбе, по оцени Апелационог суда, правилан је закључак првостепеног суда да је тужилац савесни држалац дела катастарске парцеле бр. ... КО ..., у мерама и границама ближе описаним ставом првим изреке побијане пресуде. Наиме, савесност држаоца се претпоставља, што значи да постоји законска претпоставка о савесности државине, у ком случају терет доказивања несавесности пада на терет оне стране која је оспорава, а

оцена савесности зависи од утврђених чињеница конкретног случаја. Одржај је врста стицања својине од невласника, с тим што је за стицање потребан и одређени протек времена. Нужан услов за стицање права својине одржајем је савесност државине, а не њена законитост. Несавесна државина не може никада, па ни протеклом времена да доведе до стицања права својине, а законитост државине је услов за стицање својине само код редовног одржаја из члана 28 став 2. Закона о основама својинскоправних односа. Институт одржаја се и заснива на идеји невршења права својине од власника, због чега је одржај установа у општем интересу, јер се претварањем фактичког стања у правно остварује друштвена потреба са извесношћу у правним односима. Савесна државина се претпоставља, па онај ко тврди другачије, мора то и да докаже. Према правилима о одржају савестан је онај држалац непокретности који оправдано верује да је он власник, јер сматра да постоји законити правни основ за стицање својине на непокретности коју држи, а није знао нити је према околностима случаја могао знати, да ствар коју држи није његова, а што је у конкретном случају овде тужилац. Државина тужиоца је савесна, јер тужени није доказао да тужилац има несавесну државину.

По оцени овог суда, правилан је закључак првостепеног суда да је тужилац имао оправдан разлог да верује да је стекао право коришћења и на непокретности-делу парцеле бр. ... КО ..., а ово зато што је на основу уговора купопродаји непокретности Ов 5256/02, и на основу договора са продавцем ББ, а затим и на основу чињенице да је уведен у посед како куће тако и дела катастарске парцеле, веровао да купује и део катастарске парцеле ... КО ..., у површини од 500м², која је била предмет уговора о купопродаји непокретности од 10.5.2002. године, те је тужилац тек након покушаја легализовања објекта 2023. године сазнао да је на кат.парцели бр. ... КО ... као ималац права својине уписана тужена. Тужена Република Србија, која катастарску парцелу није држала и користила, а спори тужиоцу право на стицање права одржајем, сноси терет доказивања чињенице да је тужилац несавесан држалац, а суду није пружила доказ да је предузела било коју радњу за предају у посед или заштиту државине на спорној парцели. Због тога, по налажењу Апелационог суда, тужилац није имао разлога да сумња да непокретност коју држи нема право да користи.

У том смислу за одлучивање у овој правној ствари небитно је да ли је лице које се позива на одржај извршило увид у катастар непокретности, с обзиром да начело јавности уписа у катастар непокретности представља објективну околност, а да институт савесности подразумева лични однос тужиоца, према ствари чији је држалац, односно да ли је тужилац знао или према околностима случаја могао знати да предметна непокретност није у његовој својини.

Међутим, основано се жалбеним наводима тужене указује да ожалбена пресуда није у целости правилна, јер је првостепени суд на правилно утврђено чињенично стање погрешно применио одредбе члана 28. Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80, 36/90, "Службени лист СРЈ", бр. 29/96, "Службени гласник РС", бр. 115/2005) , и није применио одредбе Закона о грађевинском земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 44/95 и 16/97 и "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС).

Наиме, предметна катастарска парцела ... КО ..., је по катастарској намени грађевинско земљиште које је у јавном регистру уписано као власништво тужене Републике Србије, а тужилац је у несметаној државини катастарске парцеле са уделом од 498/4853, на којој је саграђена предметна непокретност- кућа која је предмет уговора о купопродаји непокретности Ов 5256/02. Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби Закона о основама својинскоправних односа извео погрешан закључак да тужилац по основу одржаја може стећи право својине на предметној парцели, јер стицање права својине на непокретностима које по својој намени имају статус грађевинског земљишта у време закључења спорног уговора није било регулисано Законом о основама својинскоправних односа већ примарно, као *lex specialis*, Законом о грађевинском земљишту.

Одредбом члана 7 Закона о грађевинском земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 44/95 и 16/97 и "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС), било је прописано да се градско грађевинско земљиште не може отуђити из државне својине, због чега ова врста права на земљишту у том тренутку није била у промету. С обзиром да је наведеним законом пренос права својине на градском грађевинском земљишту био забрањен, тужилац, није могао веровати да је стекао право својине на предметној непокретности, већ само право коришћења, у односу на које право таква забрана није била установљена. Управо супротно, одредбом члана 21 став 1 Закона о грађевинском земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 44/95 и 16/97 и "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС), било је прописано да градско грађевинско земљиште даје на коришћење општина. Следом наведеног, тужилац је на предметној непокретности могао стећи само право коришћења. После доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта (члан 102. закона по коме се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде) институт одржаја (као установа приватног права) може се по аналогiji применити и на право коришћења. Путем одржаја, право коришћења се може стећи на целој ствари или реалном делу ствари, ако су испуњени услови државине одређеног квалитета и трајања, сходно члану 28. Закона о основама својинскоправних односа.

Стога, полазећи од чињенице да је право коришћења уже од права својине и да је у току поступка несумњиво утврђено да на страни тужиоца постоји континуитет у државини спорне парцеле, као и његова савесност, став је овог суда, да тужилац на предметном делу парцеле може стећи право коришћења одржајем, с обзиром да услови за стицање овог права нису регулисани посебним законом. Стога се на питање стицања права коришћења одржајем могу применити одредбе члана 28 Закона о основама својинско правних односа.

Сходна примена члана 28. Закона о основама својинскоправних односа на стицање права коришћења подразумева да власник не врши своје својинско право на ствари коју држалац користи несметано и непрекидно током одређеног и законом прописаног рока и то у уверењу да је њен корисник. Нужни услов за стицање права коришћења одржајем је савесност државине. Према одредби члана 72 став 2 Закона о основама својинскоправних односа државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а савесност државине се претпоставља

према одредби из става 3 истог члана. Онај ко тврди супротно мора то и да докаже.

Имајући у виду одредбу члана 102. став 1. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), где је прописано да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде, а полазећи од утврђеног чињеничног стања да је тужилац на основу договора са продавцем ББ и потписивањем уговора о купопродаји непокретности Ов.бр.5256/02 веровао да купује непокретност – кућу која се састоји од приземља и поткровља, површине 64м², у улици ..., у ..., која је изграђена без грађевинске дозволе на делу кат.парц... КО ..., као и плац, односно део парцеле на којој је изграђена кућа која је предмет уговора о купопродаји непокретности, у површини од 500м², те чињенице да је уведен у посед како куће тако и дела катастраске парцеле, а што несумњиво укључује и уверење да има овлашћење корисника, при чему према околностима случаја није могао знати да непокретност коју држи није његова, а несметани посед у трајању од 20 година доказује оправданост таквог уверења, то је овај суд преиначио побијану пресуду у ставу првом изреке. Следом наведеног, у смислу одредбе члана 387. став 1. тачка 5. и члана 394. став 4. ЗПП одлучено је у ставу првом изреке, тако што је преиначена одлука првостепеног суда садржана у ставу првом изреке побијане пресуде, усвајањем тужбеног захтева у делу којим је утврђено права коришћења на предметној непокретности, док је у преосталом делу до траженог утврђења права својине на истим, тужбени захтев одбијен као неоснован.

Међутим, основани су жалбени наводи да првостепени суд приликом одмеравања висине трошкова, није правилно применио одредбу члана 154 ЗПП јер је првостепени суд тужиоцу досудио износ од 20.000,00 динара на име вештачења судског вештака Милана Туцовића, који налаз је тужилац приложио уз тужбу, али да би тужилац остварио право на трошкове вештачења било је потребно да достави и доказ да су ти трошкови плаћени, односно да су настали, а како то тужилац није учинио то исти нема право на накнаду ових трошкова, те је решење о трошковима садржано у ставу другом изреке пресуде преиначено применом члана 150, 153, 154. и 163. ЗПП-а и обавезана тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка, у износу од укупно 220.983,22 динара, за састав тужбе и једног образложеног поднеска у износу од по 24.750,00 динара, на име заступања на два одржана рочишта у износу од по 29.250,00 динара и на име судске таксе за тужбу и одлуку у износу од по 56.491,61 динара, одмерено према ТТ време настанка таксене обавезе и Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, важећој у време доношења одлуке, а у границама истакнутог захтева за накнаду трошкова парничног поступка, све са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, сагласно одредбама члана 277. и 324. ЗОО.

Из наведених разлога, применом члана 401. тачка 3. ЗПП-а, одлучено је као у ставу другом изреке.

Како трошкови састава одговора на жалбу тужиоца не представљају нужне трошкове у смислу одредбе члана 154 став 1 у вези са чланом 165 став 1 ЗПП-а, одлучено је као у ставу трећем изреке, а у ставу четвртом изреке применом одредбе чл. 153, 154 и 165 ЗПП-а с обзиром на то да је тужена делимично успела са жалбом и

обавезао тужиоца да накнади туженој Републици Србији трошкове другостепеног поступка у износу од 24.750,00 динара сразмерно успеху у спору.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић