



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 844/25  
26.3.2025. 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 тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Гордана Живковић, адвокат из Велике Плана, Улица Милоша Великог број 38/4, против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Пожаревцу, Улица Јована Шербановића број 4 и ББ из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужене Републике Србије изјављеној против пресуде Основног суда у Великој Плани П 755/23 од 04.11.2024. године, у седници одржаној дана 26.03.2025. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Основног суда у Великој Плани П 755/23 од 04.11.2024. године у ставу првом изреке тако што **СЕ УТВРЂУЈЕ** да је тужилца корисник са уделом од 205/356 на катастарској парцели ....., земљиште под зградом – објектом, површине 0,90 ари, земљиште уз зграду и други објекат површине 2,66 ари, односно катастарска парцела ... цела велика 3,56 ари, непокретност уписана у листу непокретности број ... КО ... и корисник удела од 126/334 на катастарској парцели ... .., земљиште под делом зграде површине 0,21 ар, земљиште под зградом и другим објектом, површине 0,10 ари, земљиште уз зграду и други објекат, површине 3,03 ара, односно катастарска парцела ... цела велика 3,34 ара, уписана у листу непокретности број ... КО ... у површини од 1,26 ари, а коју површину представља део катастарске парцеле ... омеђен преломним тачкама из допунске скице лица места вештака геометра Родољуба Долића из Милошевца од 16.09.2024. године, а по основу наслеђа и одржаја дужег од 20 година, што су тужена Република Србија, као уписани власник и тужени ББ, од оца ... из ..., као оглашени наследник уписаног држаоца сада покојног ВВ, бившег из ..., дужни да признају, трпе и дозволе да се тужилца на основу ове пресуде укњижи код РГЗ СКН у Великој Плани, док се у преосталом делу тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да је власник напред наведених непокретности, **ОДБИЈА** као неоснован.

**ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Великој Плани П 755/23 од 04.11.2024. године у ставу трећем изреке у односу на тужену Републику Србију.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужила да туженој Републици Србији надокнади трошкове другостепеног поступка у износу од 18.000 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног пресписа пресуде.

### **Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да је тужила власник са уделом од 205/356 на катастарској парцели ... ..., земљиште под зградом – објектом, површине 0,90 ари, земљиште уз зграду и други објекат површине 2,66 ари, односно катастарска парцела ... цела велика 3,56 ари, непокретност уписана у листу непокретности број ... КО... и власник удела од 126/334 на катастарској парцели ... ..., земљиште под делом зграде површине 0,21 ар, земљиште под зградом и другим објектом, површине 0,10 ари, земљиште уз зграду и други објекат, површине 3,03 ара, односно катастарска парцела ... цела велика 3,34 ара, уписана у листу непокретности број ... КО ... у површини од 1,26 ари, а коју површину представља део катастарске парцеле ... омеђен преломним тачкама из допунске скице лица места вештака геометра Родољуба Долића из Милошевца од 16.09.2024. године, а по основу наслеђа и одржаја дужег од 20 година, што су тужена Република Србија, као уписани власник и тужени ББ, од оца ... из..., као оглашени наследник уписаног држаоца сада покојног ВВ, бившег из ..., дужни да признају, трпе и дозволе да се тужила на основу ове пресуде укњижи код РГЗ СКН у Великој Плани. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је власник са уделом од 151/356 на катастарској парцели ..., као и да је власник на породичној стамбеној згради број 1, постојећој на катастарској парцели број ..., а све непокретности уписане у ЛН број ... КО ..., што су тужена Република Србија, као уписани власник и тужени ББ из ... дужни да признају, трпе и дозволе да се тужила на основу ове пресуде укњижи код РГЗ СКН у Великој Плани. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена Република Србија да тужили на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 69.750,00 динара. Ставом четвртим изреке, у односу на туженог ББ из ..., одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужена Република Србија, побијајући је из свих разлога предвиђених одредбом члана 373 став 1 ЗПП у ставовима првом и трећем изреке, како то произилази из садржине жалбе. Трошкове другостепеног поступка је тражила и определила.

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 Републике Србије 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, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би се побијана пресуда морала укинути.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила АА је решењем о наслеђивању

Општинског суда у Великој Плани О број 83/16 од 26.04.2016. године, иза смрти свог оца ГГ, између осталог, наследила катастарску парцелу број ... земљиште под зградом – објектом, површине 0,90 ари, земљиште уз зграду и други објекат површине 2,66 ари, оба у Ул...., укупне површине 3,56 ари, уписане у листу непокретности број ... КО ..., као право коришћења оставиоца са уделом 151/356 и као државину оставиоца са уделом од 205/356. Такође је утврђено да је катастарска парцела ... уписана у ЛН број ... КО ..., као остало грађевинско земљиште ВВ, отац овде туженог, државна својина са обимом удела. Очеви тужиље и туженог ББ била су рођена браћа који су сами поставили ограду између својих парцела, које им је отац поделио као своју имовину пре више од 50 година. На основу наведеног оставинског решења тужиља АА је сада у листу непокретности ... КО ..., на катастарској парцели број ... остало грађевинско земљиште у државној својини у површини од 356 м<sup>2</sup>, уписана као држалац, државна својина, са обимом удела 205/356 и као носилац права коришћења са обимом удела 151/356. На парцели катастарски број ... која је уписана у ЛН број ... КО ..., као остало грађевинско земљиште у државној својини у површини од 334 м<sup>2</sup>, као држалац је уписан ВВ, државна својина, са обимом удела 1/1, а ова парцела се граничи са катастарском парцелом ... коју на терену држи тужиља. Правни претходник тужиље са својом породицом од усељења у кућу, на спорној парцели катастарски број ..., која се налази на катастарској парцели ..., несметано држао и користио спорне парцеле у мерама и границама како је сада одређено на терену, а које сада држи тужиља, а тужени ББ из ..., који тужиљи није спорио предметно право у овој парници, нити његов правни претходник, није користио овај део парцеле, нити су тужиљи и њеним претходницима на било који начин бранили да овај део спорне парцеле користе. На основу налаза и мишљења вештака геометра са скицом лица места, која је саставни део налаза, утврђено је да је део у површини од 120 м<sup>2</sup> припојен катастарској парцели ... КО ... Даље је утврђено да је вештак извршио идентификацију катастарске парцеле број ... и ... КО ..., која се налази у Ул.... Катастарска парцела број ... КО ... уписана је у катастарском оперативном листу непокретности ..., са површином од 334 м<sup>2</sup>. Катастарска парцела број ... КО ... уписана је у катастарском оперативном листу непокретности број ... КО ..., са површином од 356 м<sup>2</sup>. Снимањем фактичког стања на терену вештак је закључио да садашња ограда између катастарске парцеле ... и катастарске парцеле ... КО ... и комплетна ограда до Ул.... не одговара катастарском стању. На скици лица места, осим садашње ограде катастарске парцеле број ... и катастарске парцеле број ... КО ..., приказао је комплетну ограду ове парцеле до Ул. ... и нумерисао новоснимљене тачке број 1 до 7. Упоредивши површину катастарске парцеле ... КО ... катастарског стања и фактичког стања на терену, део од 14 м<sup>2</sup> припојен је тротоару Ул. ..., а део у површини од 120 м<sup>2</sup> припојен је катастарској парцели ... КО ... Упоредивши површину катастарске парцеле број ... КО ... катастарског стања и фактичког стања на терену, део од 15 м<sup>2</sup> припојен је тротоару Ул..., те је за толико њена фактичка површина умањена. Из скице лица места утврђује да је део у површини од 120 м<sup>2</sup> од катастарске парцеле ... КО ... припојен катастарској парцели ..., односно парцели тужиље. Из допуне извештаја вештака геометра од 22.08.2024. године утврђено је да део од катастарске парцеле ... КО ..., коју користи АА, износи 120 м<sup>2</sup>. Из допуне извештаја вештака геометра од 16.09.2024. године са скицом лица места, утврђено је да је вештак у свом извештају од 22.08.2024. године дао само део, односно фактичко стање које је ограђено, а користи га странка АА и он износи 120 м<sup>2</sup> од катастарске парцеле ... КО ... Овој површини од 120 м<sup>2</sup> треба додати део катастарске парцеле број ... од 6 м<sup>2</sup>, који представља предвиђени тротоар на ул.... (катастарска парцела број... КО ...). Збиром ових двеју површина од 126

м2, добија се део од катастарске парцеле ... КО ..., који користи АА.

Полазећи од овако правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредбе члана 20 став 1 и 2, члана 28 став 2 и 72 Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), имајући у виду претпоставку савесности државине и цитирано материјално право, ценећи пре свега исказе тужиле и туженог ББ, којима је непосредно познат начин вршења фактичке власти од стране тужиле и њеног правног претходника – оца на предметним парцелама ... и ... у периоду дужем од 20 година, закључио да су тужиља, као и њен правни претходник – отац, били све време, без прекида, више од 20 година у савесној и неометаној државини спорних делова парцела, на којима се тужбом тражи утврђење својине, какво државину тужиља и данас има. Наиме, тужиљин правни претходник – деда ..., путем размене је стекао предметне парцеле још 1946. године и од тада је ступио у посед истих, очеви тужиле и туженог ББ била су рођена браћа, који су сами поставили ограду између својих парцела, које им је отац поделио као своју имовину пре више од 50 година, а тужиљин отац је на катастарској парцели ... саградио породичну кућу 1975. године, док је тужиља у скороје време сазнала да њен ограђени део парцеле ... обухвата и део парцеле ..., на којој парцели је отац туженог уписан као држалац, а Република Србија као носилац државне својине. Из наведеног произилази да се обе предметне парцеле (к.п.број ... и део к.п.бр...), налазе у савесној и несметаној државини тужиле и њеног правног претходника већ више деценија, због чега тужиља и тражи утврђење својине по основу ванредног одржаја на сувласничком делу од 205/356 на катастарској парцели ..., на коме је сада уписана као држалац, а Република Србија као носилац државне својине, као и на сувласничком делу од 126/334 на катастарској парцели број ... који је припојен катастарској парцели број ... коју држи тужиља, а што је суд утврдио на основу налаза и мишљења вештака геометра. Првостепени суд је имао у виду да је изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа (“Сл.лист СРЈ” број 29/96, ступио на снагу 04.07.1996 године), брисан члан 29 Закона о основама својинскоправних односа, којим је забрањено стицање својине одржајем на ствари у друштвеној својини, то како није извршена конвалидација и оснажење ранијег државинског стања, јер није ни предвиђена ретроактивна примена ове измене, рок за одржајем ствари у државној својини почиње да тече 04.07.1996. године, те произилази да је до подношења тужбе 02.07.2021. године већ био протекао законски рок од 20 година, потребан за стицање својине на предметним непокретностима путем ванредног одржаја. На основу наведеног, првостепени суд је закључио да се тужиља налази у савесној и несметаној државини удела од 205/356 на катастарској парцели ... и удела од 126/334 на катастарској парцели ..., па је на основу члана 28 став 4 Закона о основама својинскоправних односа одлучио као у ставу првом изреке побијане пресуде, при чему је водио рачуна да се својина путем одржаја може стећи савесном државином, фактичком влашћу на непокретности у мерама и границама, односно реалном делу непокретности, а такође и на сувласничком уделу, као што је овде случај, имајући у виду да Закон о основама својинскоправних односа не искључује могућност стицања права својине путем одржаја на идеалном делу непокретности, с тим да у парници морају учествовати сви уписани носиоци права својине на предметним непокретностима. Приликом доношења одлуке првостепени суд је водио рачуна да је одржај законски основ стицања, чији је циљ претварање фактичког стања у правно стање, односно да лицу које је у државини омогући стицање права својине, а ради правне сигурности, због чега првостепени суд оцењује да је тужбени захтев тужиле

основан.

С обзиром да се на рочишту одржаном дана 02.10.2023. године тужила преко пуномоћника одрекла тужбеног захтева за део тужбеног захтева којим је тражила да се утврди да је власник са уделом од 151/356 на катастарској парцели ... и власник на породичној стамбеној згради број 1 постојеће на катастарској парцели ... уписане у ЛН број ... КО ..., а имајући у виду да за одрицање од тужбеног захтева није потребан пристанак тужених, првостепени суд је применом одредбе члана 349 став 1-3 ЗПП, без даљег расправљања, изван рочишта за главну расправу, сходно члану 327 став 3 ЗПП донео пресуду на основу одрицања у односу на део тужбеног захтева тужиле, налазећи да се не ради о захтеву којим странке не могу да располажу (члан 3 став 3 ЗПП), која није ожалбена.

Међутим, основано се жалбеним наводима тужене Републике Србије указује да ожалбена пресуда није правилна, јер је првостепени суд на правилно утврђено чињенично стање погрешно применио одредбе члана 28. Закона о основама својинскоправних односа, док 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, предметне катастарске парцеле ... и ... су по катастарској намени грађевинско земљиште које је у јавном регистру уписано као власништво тужене Републике Србије, а тужила је у несметаној државини катастарске парцеле ... са уделом од 205/356, док је у несметаној државини парцеле ... са уделом од 126/334, на којима је саграђена породична стамбена зграда. Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби Закона о основама својинскоправних односа извео погрешан закључак да тужила по основу одржаја може стећи право својине на предметним парцелама, 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.

Наиме, и одредбом члана 14 Закона о грађевинском земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 20/79, 16/83, 38/84 и 14/86) и 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 друштвене својине, због чега ова врста права на земљишту у том тренутку није била у промету. С обзиром да је наведеним законима пренос права својине на градском грађевинском земљишту био забрањен, тужила, односно њени преци, нису могли веровати да су стекли право својине на предметној непокретности, већ само право коришћења, у односу на које право таква забрана није била установљена. Управо супротно, одредбом члана 25 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 општина, односно Град Београд, односно градска заједница може градско грађевинско земљиште којим управља и располаже давати на коришћење правним лицима и грађанима ради изградње објекта за њихове потребе, у складу са законом. Следом наведеног, предметне непокретности тужилином претку су уступљене за индивидуалну стамбену градњу, те је по основу

размене парцеле, он 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 аналогији 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 тужиле (и њених предака) постоји континуитет у државини спорних парцела, као и њихова савесност, мишљење је овог суда, да тужилца на предметним парцелама 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 тужилин деда по оцу 40-их година прошлог века, путем размене, стекао предметне парцеле и ступио у њихов посед, након чега је поделио синовима који су по међусобном договору поставили разделу ограду, а на којима је тужилин отац саградио породичну кућу, у уверењу да је власник а што несумњиво укључује и уверење да има овлашћење корисника, при чему према околностима случаја нису могли знати да непокретност коју држе није њихова, а несметани посед у трајању од око 80 година доказује оправданост таквог уверења. Тужена Република Србија, која катастарску парцелу није држала и користила, а спори тужили право на стицање права одржајем, сноси терет доказивања чињенице да је тужилца несавесан држалац, а суду није прижила доказ да је предузела било коју радњу за предају у посед или заштиту државине на спорној парцели. Због тога, по налажењу Апелационог суда, тужилца нити њени преци нису имали разлога да сумњају да непокретност коју држе немају право да користе.

Нису основани жалбени наводи тужене да првостепени суд није утврдио који део предметне непокретности представља јавну површину и да ли је уопште

представља. Ово стога што је првостепени суд током првостепеног поступка извео доказ читањем Информација о локацији Одељења за урбанизам и грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове од 05.09.2023. године, на основу кога је утврдио да катастарска парцела број ... КО ..., која се простире у ул..., на којој се налазе предметне парцеле ... и ..., целом својом површином представља земљиште јавне намене, које је одређено и планирано као земљиште за улицу у постојећим катастарским границама уз додатак мање подужне парцеле број ... КО ... на истоку у зони укрштања са ул...; да је ул... формирана у ранијем периоду развоја насеља Велика Плана, да је постојаћа регулација улице усвојена и као планско решење у важећем плану генералне регулације Општине Велика Плана, да није донета одлука о прибављању земљишта за проширење регулационог појаса ове улице, те да нису пронађени списи предмета, нити други докази и подаци да су вођени поступци експропријације или заузимање земљишта, ради формирања тротоара у ул..., нити да су исплаћени власници који се граниче са катастарском парцелом број ... КО ... Из наведеног произилази да је првостепени суд правилно утврдио да су, у конкретном случају, делови спорних парцела планирани за јавну површину, за проширење ул..., ради формирања тротоара, али да поступци експропријације или изузимање земљишта нису спроведени, нити су власници исплаћени за изузимања, нити је земљиште фактички приведено намени, а имајући у виду да тротоар још увек није изграђен, нити да је ул... проширена.

Жалбени наводи тужене да првостепени суд није испитао правни интерес тужиле да захтева да се утврди да је власник на породичној згради број 1 на катастарској парцели ..., а која се делом налази на катастарској парцели број ... КО ..., као приватна својина ГТ, нису од утицаја на правилност одлуке садржане у ожалбеном делу пресуде из става трећег изреке, јер се тужиле одрекла тог дела тужбеног захтева и то на рочишту одржаном дана 02.10.2023. године, преко свог пуномоћника, у ком делу је одлука правноснажна.

Нису основани жалбени наводи тужене да током првостепеног поступка није утврђено да ли је правни претходник тужене стекао парцелу у својину или као право коришћења.

Ово стога што је првостепени суд правилно утврдио да је правни претходник тужиле на делу од 205/356 на катастарској парцели ... био уписан као држалац, те да је тужиле исто уписана као држалац, а да је Република Србија уписана као носилац државне својине. Такође, утврђено је да је на сувласничком делу од 126/334 на катастарској парцели ... који је припојен катастарској парцели ..., држалац био правни претходник тужиле, а сада и тужиле, а да је на катастарској парцели број ... уписаној у ЛН број ... КО ..., као држалац на парцели уписан ВВ, да је у питању државна својина са обимом удела 1/1.

Неосновани су и жалбени наводи да у изреци побијане првостепене пресуде није наведен опис предметне парцеле са детаљним тачкама којима се опредељује део који држи тужиле. Ово стога што је првостепени суд јасно навео податке везане за спорну непокретност, као и удео на коме се тужиле утврђује право власништва, позивајући се на преломне тачке из допунске скице лица места вештака геометра Родољуба Долића из Милошевца од 16.09.2024. године, који су садржани у спису предмета, те не стоје жалбени наводи.

Следом наведеног, у смислу одредбе члана 387. став 1. тачка 5. и члана 394. став 4. Закона о парничном поступку, донета је одлука као у ставу првом изреке, тако што је преиначена одлука првостепеног суда садржана у ставу првом изреке побијане пресуде, усвајањем тужбеног захтева тужиље у делу за утврђивање права коришћења на предметним непокретностима, док је у преосталом делу до траженог утврђења права својине на истим, тужбени захтев одбијен као неоснован.

С обзиром на исход спора и постигнути успех тужиље у претежном делу, применом члана 401 тачка 2 ЗПП потврђена је одлука о трошковима поступка садржана у ставу трећем изреке ожалбене пресуде, који су тужиљи досуђени и одмерени правилном применом одредбе чланова 150, 153, 154 и 163 ЗПП, као и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, важеће у време доношења одлуке о трошковима, те Таксене тарифе, као саставног дела Закона о судским таксама, важеће у време настанка таксене обавезе.

Како је тужена делимично успела са жалбом, то је овај суд обавезао тужиљу да накнади туженој Републици Србији трошкове другостепеног поступка у износу од 18.000,00 динара применом одредбе чл. 153, 154 и 165 ЗПП-а.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић