



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Прев 1534/2023  
30.10.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Марине Милановић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драгица Младеновић, адвокат из ..., против тужених: 1. „Навип“ а.д. у стечају Београд – Земун, чији је пуномоћник Смиљана Цвитић, адвокат из ... и 2. Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Лесковцу, ради утврђења права својине на непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.3970/22 од 19.04.2023. године, у седници одржаној 30.10.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ДЕЛИМИЧНО СЕ** одбија као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.3970/22 од 19.04.2023. године у делу става 1. изреке, којим је преиначена пресуда Привредног суда у Лесковцу П бр.1035/21 од 09.03.2022. године и пресуђено тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца да се утврди да је искључиви власник кп бр. .. и кп бр. .. на месту званом „... поље“ у КО Лесковац, на основу одржаја и да се туженима наложи да право својине признају тужиоцу и дозволе да се без њихове сагласности изврши упис права својине код Службе за катастар непокретности Лесковац.

**ДЕЛИМИЧНО СЕ** усваја ревизија тужиоца, па се **УКИДА** пресуда Привредног апелационог суда Пж бр.3970/22 од 19.04.2023. године, у делу става 1. изреке којим је преиначена пресуда Привредног суда у Лесковцу П 1035/2021 од 09.03.2022 тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца да се утврди према туженима да је искључиви власник викенд куће димензија 15 x 8 метара која се налази на кп бр. .. у КО Лесковац, на месту зв. ... Поље на основу сопствене градње и одржаја, као и да је власник кп бр. .. и да се туженима наложи да право својине признају тужиоцу и дозволе да се без њихове сагласности изврши упис права својине код Службе за катастар непокретности Лесковац, као и у односу на одлуку о трошковима поступка и у том делу предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање.

## Образложење

Пресудом Привредног суда у Лесковцу П бр.1035/2021 од 09.03.2022. године, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено према туженима да је тужилац искључиви власник викенд куће димензија 15 x 8 метара која се налази на кп бр. .. у КО Лесковац, на месту зв. ... поље на основу сопствене градње и одржаја, као и власник кп

бр. .. кп бр. .. и кп бр. .. све на месту зв. ... Поље у КО Лесковац, на основу одржаја, па је туженима наложено да право својине признају тужиоцу и дозволе да се без њихове сагласности изврши упис права својине код Службе за катастар непокретности Лесковац. Ставом два изреке, тужени су обавезани да солидарно тужиоцу накнаде трошкове поступка у износу од 149.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж бр.3970/22 од 19.04.2023. године, првостепена пресуда је преиначена и пресуђено тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца у целини. Тужилац је обавезан да прво и друготуженом накнади трошкове спора, а да друготуженој накнади трошкове другостепеног поступка.

Благовременом ревизијом тужилац побија правноснажну другостепену пресуду из свих законских разлога. Указује на погрешну примену материјалног права, одредби о грађењу на туђем земљишту, одредби Закона о планирању и изградњи па предлаже да се пресуда Привредног апелационог суда укине и врати другостепеном суду на поновни поступак и одлучивање или да се иста пресуда преиначи, одбије жалба друготуженог као неоснована и потврди пресуда Привредног суда у Лесковцу. Трошкове тражи и опредељује.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је установио да је ревизија тужиоца делимично основана, а да делимично није основана.

У поступку доношења није било битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђењу првостепеног суда, спорне парцеле кп бр. .., .. и .. за КО Лесковац, обновом премера 1987. године и оснивањем катастра непокретности за КО Лесковац, који је ступио на снагу 10.12.2010. године, су уписане у ЛН .. на име Републике Србије, те да су у својини РС са уделом власништва 1/1, а да је држалац истих „Навип“ а.д. у стечају. Спорне парцеле су настале од дела парцеле кп бр. .. из катастра земљишта која је била уписана премером у поседовни лист бр. .. за КО Лесковац као друштвена својина, корисник „Плантажа Лесковац“. Парцеле нису имале никакве промене од 1937. године када је формирана кп бр. .. до оснивања Катастра непокретности. Из уверења Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности од 20.09.2019. године, утврђено је да је 1937. године спорна парцела тада кп бр. .. била уписана на име ББ из ... . Од 1956. године се уписује на име државно добро ФНРЈ, по решењу Одбора Општине Лесковац. Обновом премера од 01.01.1962. године као корисник се уписује „Плантажа Лесковац“. У 1974. години као корисник се уписује „Навип“ Београд – Земун. Израдом катастра непокретности 2010. године од кп .. су формиране кп бр. .. – земљиште под зградом број 1 у површини од 66 м<sup>2</sup>, и воћњак прве класе у површини од 278 м<sup>2</sup>, кп бр. .., њива друге класе у површини од 624 м<sup>2</sup>, кп бр. .. остало вештачки створено неплодно у површини од 231 м<sup>2</sup>, и кп бр. .. њива друге класе у површини од 931 м<sup>2</sup>. Уписане су у ЛН .. за КО Лесковац, на име РС, држалац „Навип“ а.д. Београд – Земун. Објекат број 1, на кп .. уписан је у својину РС. Ради се о градском грађевинском земљишту. На парцели кп бр. .. је уписано земљиште под зградом и другим објектом. Објекат – викенд кућа изграђена је без одобрења за градњу.

Првостепени суд утврђује да је правни претходник тужиоца стекао предметне парцеле по основу купопродаје, да уговор није оверен у суду, а закључен је 1985. године, с тим да се признаницама доказује исплата купопродајне цене за предметне непокретности. Од тренутка прометовања непокретности до дана подношења тужбе, тужилац није узнемираван у државини парцела ни од кога, па ни од тужених. У години 1986. тужилац је својим радом и својим средствима отпочео изградњу викенд куће на поменутој парцели и градња је трајала до 1995. године у чему није узнемираван нити му је била потребна сагласност за изградњу. Од куповине парцеле породица тужиоца

никада није била сметана у коришћењу исте, редовно су плаћали порезе, започели су изградњу верујући да је парцела у њиховом власништву, стечена по основу купопродаје и да је извршена промена у катастру. Парцела на којој је изграђен објекат је ван градског грађевинског подручја и није била потребна сагласност за изградњу куће. Продавац предметних парцела стекао је ове парцеле у замену за друге, 60-их година прошлог века, а промена власништва на формално правни начин није извршена.

Првостепени суд на основу тако утврђеног чињеничног стања усваја тужбене захтеве тужиоца. Образлаже да тужилац парцеле држи по основу усменог уговора о купопродаји, да поседује признанице о исплати купопродајне цене, да у периоду од 04.07.1996. године када је ступио на снагу Закон о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа до подношења тужбе 28.04.2016. године, није узнемираван у мирном коришћењу, па како је протекло више од 20 година, да је путем ванредног одржаја стекао право својине на предметним парцелама. На објекту, тужилац је стекао право својине грађењем својим радом и својим материјалом у периоду од 1986. до 1995. године, у коме и данас живи, при чему је веровао да је власник парцеле на којој гради. С обзиром да је у непрекидној, несметаној мирној државини ове непокретности у периоду дужем од 20 година, а објекат је изградио својим средствима и радом, првостепени суд закључује да је тужилац стекао право својине на објекту и парцели на којој се објекат налази.

Другостепени суд не прихвата овако становиште првостепеног суда, преиначава првостепену пресуду и одбија све захтеве тужиоца. Према становишту тог суда, уговор по коме је тужилац истакао да је стекао право својине на непокретностима није закључен у писаној форми, нити су потписи уговорача оверени, супротно члану 4. Закона о непокретности. Зато закључује да државина тужиоца није законита, да се не заснива на пуноважном правном послу који је потребан за стицање права својине, те да до дана подношења тужбе 28.04.2016. године, почев од ступања на снагу измена Закона о основама својинскоправних односа 04.07.1996. године није протекло 20 година. У односу на објекат, закључује да се ради о објекту који је изграђен без одобрења, те да тужилац није покренуо поступак легализације у ком поступку се ово питање може решавати.

Врховни суд прихвата становиште другостепеног суда да тужени није стекао право својине на парцелама број .. и .. на месту зв. ... поље у КО Лесковац, путем ванредног одржаја. Рок из члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа није протекао ни од дана ступања на снагу измена Закона о основама својинскоправних односа 04.07.1996. године, ни од 13.05.2003. године када је престао да важи Закон о грађевинском земљишту који је предвиђао да грађевинско земљиште искључиво може бити у државној својини и када је ступио на снагу Закон о планирању и изградњи који такву одредбу не садржи. Тужба је поднета 28.04.2016. године, и двадесетогодишњи рок за стицање права својине одржајем на основу савесне државине до дана подношења тужбе није протекао, из чега произлази да је другостепени суд правилном применом материјалног права у том делу одбио захтев тужиоца.

Међутим, основано се ревизијом тужиоца указује да је питање стицање својине на објекту и права на парцели на којој је објекат изграђен требало расправити применом одредби Закона о основама својинскоправних односа о грађењу на туђем земљишту, односно о стварању нове ствари. Првостепени суд је утврдио да је тужилац сопственим материјалом и радом изградио објекат викенд кућу у периоду од 1985. до 1995. године. Супротно таквом утврђењу другостепени суд закључује да тужилац ове чињенице није поткрепио другим релевантним доказима. Од постојања права својине на објекту зависи и право на парцели на којој је објекат изграђен, на делу на коме се објекат налази и делу који је потребан за његову редовну употребу. Зато ће у поновном

поступку другостепени суд расправити фактичко стање у катастру који је пратио земљишне књиге у време грађења и расправити услове за стицање својине на објекту ако је изграђен сопственим средствима тужиоца, као и на парцели на којој се објекат налази применом одредби о грађењу на туђем земљишту Закона о основама својинскоправних односа.

Из наведених разлога на основу члана 414. и 416. ЗПП, одлучено је као у изреци ове пресуде.

**Председник већа - судија  
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић