



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 14394/2024**  
**03.07.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Звездан Тасић, адвокат из ..., против туженог Града Лесковца, кога заступа Градско јавно правобранилаштво Лесковац, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2242/2023 од 19.03.2024. године, у седници одржаној 03.07.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2242/2023 од 19.03.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2242/2023 од 19.03.2024. године, праиначена је пресуда Основног суда у Лесковцу П 2362/22 од 10.02.2023. године, тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да је тужилац искључиви власник на катастарској парцели број .. потес „...“ по изводу из листа непокретности број .. КО Лесковац, по основу савесне државине и грађења на туђем земљишту у укупној површини од 532 м<sup>2</sup>, односно реалног дела 532/707 на овој катастарској парцели у означеним мерама и границама, да се тужени обавезе да трпи да се тужилац упише са правом својине код надлежне Службе за катастар непокретности Лесковац, те је тужилац обавезан да туженом накнади парничне трошкове од 97.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Ревизија је дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. тог закона и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по

службеној дужности, а тужилац не конкретизује друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се по члану 407. став 1. тачке 1. – 3. ЗПП ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, купопродајним уговором закљученим 1975. године два физичка лица су на тужиоца пренела право трајног коришћења на парцелама број .. и .. површине 400 м<sup>2</sup> у КО Лесковац, уз констатацију у уговору да уколико се тужиоцу не дозволи градња продавци имају обавезу да му врате примљени новац на име купопродајне цене. Током 1976. године тужилац је без дозволе за градњу на купљеном плацу саградио приземну кућу и помоћни објекат, а у току 1983. године извршио доградњу куће. У поступку излагања права на непокретностима у Катастру непокретности је од парцеле .. и дела працеле број .. у КО Лесковац формирана спорна парцела .. површине 707 м<sup>2</sup>, земљиште под објектом број 1 површине 125 м<sup>2</sup>, земљиште под објектом број 2 површине 126 м<sup>2</sup> и земљиште уз објекат површине 456 м<sup>2</sup>, на којој је уписано право јавне својине туженог Града. Објекат број 1 уписан је као својина тужиоца по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеном без грађевинске дозволе, док је на објекту број 2 тужилац уписан као држалац. Површина изграђених објеката на лицу места не одговара констатованој површини у Катастру непокретности, а за редовну употребу изграђене површине објеката од 266 м<sup>2</sup>, потребно је земљиште од 532 м<sup>2</sup>.

С обзиром на овако утврђене чињенице другостепени суд на основу одредби чланова 105, 106. и 70. Закона о планирању и изградњи, као и чланова 24, 25, 28. и 72. Закона о основама својинскоправних односа налази да тужилац, као несавесни градитељ није стекао право својине на спорном делу парцеле, као неопходном за употребу објеката саграђених без грађевинске дозволе. Из достављене потврде надлежног органа управе следи да је озакоњење саграђених објеката могуће, али није извршено, па пошто је тужилац несавестан градитељ, нема услова за признање права својине на земљишту у површини већој од оне којом је располагамо купопродајним уговором 1975. године.

По становишту Врховног суда правилно је другостепени суд применио материјално право, пошто је постављени тужбени захтев преурањен.

Према члану 10. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/15 ... 1/23) који је био у примени у време пресуђења, предмет озакоњења може бити објекат за који власник достави доказ о одговарајућем праву на грађевинском земљишту или објекту, зависно од тога која врста радова, односно врста објекта је предмет озакоњења (став 1.); као одговарајуће право сматра се право својине на објекту, односно право својине, право коришћења или право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана Законом о планирању и изградњи, као одговарајућег права на грађевинском земљишту (став 2.); као одговарајуће право, између осталог, сматра се за објекат изграђен на грађевинском земљишту – уговор о преносу права коришћења, односно куповини земљишта који је закључен и оверен од стране надлежног суда између тадашњег корисника и подносиоца захтева, као и други уговори којима је вршено располагање земљиштем (уговор о преносу или размени непокретности закључен између тадашњих корисника земљишта, у одговарајућој форми која је била прописана за закључење те врсте

уговора у време закључења) (став 3. тачка 2.); ако је право својине на незаконито изграђеном објекту уписано у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, као доказ о одговарајућем праву доставља се оверена копија решења о упису права својине или извод из листа непокретности о евиденцији непокретности и правима на њима, као и доказ о одговарајућем праву на грађевинско земљиште, као обавезан део документације (став 5.); као одговарајуће право на грађевинском земљишту у поступку озакоњења сматра се и право својине или закупа на земљишту испод објекта, стечено у складу са чланом 70. и 105. Закона о планирању и изградњи, у делу који се односи на легализацију објеката и објекта на који је примењиван Закон о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (став 7.).

Према члану 70. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 52/21) који је био у примени у време пресуђења, земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку, у складу са овим законом, постаје катастарска парцела (став 1.); захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирању катастарске парцеле подноси се органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове ако: се ради о објекту за који је поднет захтев за озакоњење за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност озакоњења ... када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је власник јединица локалне самоуправе ... (став 9. тачка 2.); ако се ради о објекту који је уписан у евиденцију о непокретности и правима на њима у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 25/13), када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је ... власник јединица локалне самоуправе ... (став 9. тачка 3.); решење о утврђивању земљишта за редовну употребу и формирању грађевинске парцеле, по спроведеном поступку, доноси надлежни орган (став 16.). Одредбом члана 105. став 2. тог закона прописано је да када је право својине на објекту стечено по основу легализације, односно озакоњења објекта, односно на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 25/13), власник тог објекта има обавезу утврђивања земљишта за редовну употребу објекта у складу са чланом 70. овог закона.

У конкретном случају утврђено је да је тужилац без грађевинске дозволе саградио стамбену зграду и помоћни објекат на спорној парцели површине 707 м<sup>2</sup> у јавној својини туженог Града, да је у листу непокретности на стамбеном објекту уписано право својине тужиоца у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, да је констатовано да је тужилац држалац помоћног објекта, да је тужиоцу издата потврда да је могуће озакоњење изграђених објеката, па када тужилац не пружа доказе да се без успеха обраћао надлежном управном органу у сврху доношења решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објеката и формирање грађевинске парцеле, постављени имовинскоправни захтев у редовној парници је преурањен.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић