



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 17004/2024**  
**04.02.2026. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић, Весне Мاستиловић, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Светозар Недељковић, адвокат из ..., против тужених-противтужиља ББ из ..., ВВ и ГГ, обе из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Алемпијевић, адвокат из ..., по тужби ради утврђења права својине, а по противтужби ради уклањања објекта и накнаде штете, одлучујући о ревизијама парничних странака, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1884/23 од 02.04.2024. године, у седници одржаној 04.02.2026. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужених-противтужиља изјављена против става другог изреке пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1884/23 од 02.04.2024. године.

**НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против става првог и става другог тачка три изреке пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1884/23 од 02.04.2024. године, као изузетно дозвољеној.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** као недозвољена ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против става првог и става другог тачка три изреке пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1884/23 од 02.04.2024. године.

## **Образложење**

Пресудом Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи ШП 391/22 од 01.03.2023. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца-противтуженог којим је тражио да суд утврди према туженима-противтужиљама да је тужилац-противтужени по основу куповине, одржаја и изградње објекта пословних услуга власник кп .../... улица ..., по култури земљиште под зградом површине 50 м<sup>2</sup> и земљиште уз зграду, објекат 1,23 ари укупно 1,73 ари КО ..., лн бр. ..., што су исте дужне признати и трпети и да тужилац-противтужени то своје право упише у јавној евиденцији код СКН у Врњачкој Бањи без присуства и посебне сагласности тужених-противтужиља, као неоснован (став први изреке); одбијен је евентуални тужбени

захтев којим је тражено да суд утврди према туженима-противтужиљама да тужилац-противтужени по основу куповине, одржаја и изградње објекта пословних услуга има право коришћења на кп .../... улица ..., по култури земљиште под зградом-објектом површине 50 м<sup>2</sup> и земљиште уз зграду-објекат 1,23 ари укупно 1,73 ари КО ..., лн бр. ..., што су тужене-противтужиље дужне признати и трпети да тужилац-противтужени то своје право упише у јавној евиденцији код СКН у Врњачкој Бањи без присуства и посебне сагласности тужених-противтужиља, као неоснован (став други изреке); усвојен је противтужбени захтев па је обавезан тужилац-противтужени да поруши привремено изграђени објекат површине 50 м<sup>2</sup> кп .../... КО ... површине 1,73 ари, уписано у лн ... КО ... (став трећи изреке); усвојен је противтужбени захтев, па је обавезан тужилац-противтужени да на име накнаде штете за закупнину кп бр. .../... КО ... за период од 09.07.2013. године до 01.06.2017. године туженима-противтужиљама плати износ од 155.376,00 динара са законском затезном каматом почев од 13.01.2021. године до коначне исплате (став четврти изреке); обавезан је тужилац-противтужени да на име трошкова парничног поступка туженима-противтужиљама исплати износ од 274.658,00 динара (став пети изреке).

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1884/23 од 02.04.2024. године одбијена је као неоснована жалба тужиоца-противтуженог и потврђена пресуда Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи III 391/22 од 01.03.2023. године у ставу првом и другом изреке; преиначена је пресуда Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи III 391/22 од 01.03.2023. године у ставу трећем, четвртном и петом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужених-противтужиља којим су тражиле да се обавезе тужилац-противтужени да поруши привремено изграђени објекат површине 50 м<sup>2</sup> на кп .../... КО ..., површине 1,73 ара, уписано у лн бр. ... КО ..., као неоснован (тачка 1); одбијен је тужбени захтев тужених-противтужиља којим су тражиле да се обавезе тужилац-противтужени да на име накнаде штете за закупнину кп .../... КО ... за период од 09.07.2013. године до 01.06.2017. године плати износ од 155.376,00 динара са законском затезном каматом почев од 13.01.2021. године па до коначне исплате као неоснован (тачка 2) и одлучено да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка (тачка 3).

Против правноснажне пресуде донете другом степену тужене-противтужиље су благовремено изјавиле ревизију са позивом на члан 403. Закона о парничном поступку, на став други изреке другостепене пресуде, због погрешне примене материјалног права.

Против правноснажне пресуде у другом степену тужилац-противтужени је изјавио посебну ревизију на основу члана 404. Закона о парничном поступку на став први изреке и став други тачка 3 изреке због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП Врховни суд је оценио да ревизија тужених-противтужиља није основана.

У поступку доношења побијане пресуде нема битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, предметна кп .../... КО ... површине 1,73 ара настала је деобом кп .../... КО ... која је имала површину од укупно 13,61 ари и била је у власништву сада покојне ДД, бив. из ..., правне претходнице тужених-противтужиља. Делимичним решењем Одељења за урбанизам и стамбено-комуналне послове и друштвене делатности СО Врњачка Бања од 01.07.1982. године изузето је неизграђено градско-грађевинско земљиште – кп .../... КО ... у површини од 13,61 ари из поседа бившег власника ДД у корист Општине Врњачка Бања, ради изградње саобраћајнице за будући прилаз аутобуске станице Врњачка Бања. Накнада за изузето неизграђено градско-грађевинско земљиште – кп .../... КО ... је исплаћена бившем власнику ДД. По решењу о изузимању од 01.07.1982. године извршена је промена у катастру земљишта 1994. године, када је као корисник на кп .../... уписана Општина Врњачка Бања. Крајем новембра 1994. године ДП „Аутопревоз“ из Врњачке Бање је на кп .../... и кп .../... КО ... у ...ој улици започео извођење грађевинских радова на изградњи шест објеката димензија 5,7м x 7/5м. Дана 13.12.1994. године надлежни орган СО Врњачка Бања је инвеститору ДП „Аутопревоз“ Врњачка Бања издао решење о одобрењу за градњу (грађевинску дозволу) за изградњу Тржног центра „Аутопревоз“ Врњачка Бања на кп .../... и .../... КО ..., којим је одобрено том предузећу постављање привременог објекта на овим парцелама уз одређење да ово додељење важи до реализације ДУП-а, а најдуже 5 година од дана издавања. Одлуком СО Врњачка Бања од 03.11.1995. године извршена је измена и допуна Одлуке Општине Врњачка Бања од 28.12.1979. године у циљу укидања предвиђеног проширења саобраћајнице и привођења седам привремених објеката у сталне и омогућавање изградње осмог објекта као сталног на кп .../... КО ..., а решењем Одељења за имовинско-правне послове СО Врњачка Бања од 25.06.1997. године одобрена је употреба изведених радова на изградњи тржног центра „Аутопревоз“ Врњачка Бања на кп .../... и .../... обе КО ... чији је инвеститор Предузеће „Аутопревоз“ Врњачка Бања. Тужилац-противтужени је Уговором о купопродаји непокретности од 03.10.1997. године Ов. бр. .../... дана 10.09.1998. године купио од ДП „Аутопревоз“ Врњачка Бања пословни простор површине 45 м<sup>2</sup> у ТЦ „Аутопревоз“ у ... улици у ... и то локал број 2 (други локал гледано од улице ...). Анексом тог уговора од 24.12.2003. године Ов. бр. .../... од 25.12.2003. године уговорено је да ДП „Аутопревоз“ као продавац уз предметни локал број 2 тужиоцу-противтуженом преноси право коришћења на идеалном делу целе кп .../... КО ... у односу на ... улицу, кп .../... локал број 3 и суседну парцелу. Након закључења Уговора о купопродаји 03.10.1997. године тужилац је ушао у посед објекта и кп .../... коју је уредио, а која представља земљиште под тим објектом и земљиште уз објекат, у објекту је обављао пословну делатност. Тужилац - првотужени објекат у габаритима није мењао, али је извршио доградњу истог, тако што је накнадно доградио поткровље у коме је смештен један апартман. Након изузимања из поседа ранијег власника вршено је више деоба кп .../... КО ... тако да је од исте настала спорна кп .../... површине 1,73 ара са објектом тужиоца-противтуженог наведене површине коју је купио од ДП „Аутопревоз“ Врњачка Бања. Одлуком СО Врњачка Бања од 21.06.2002. године утврђени су услови за образовање посебних грађевинских парцела чиме би се ускладило правно и фактичко стање на терену. Тужилац-притвтужени је Одељењу за имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања 03.09.2003. године поднео захтев за доделу у власништво кп .../... ... након чега је Општина Врњачка Бања донела решење број 46-66/03 од 18.12.2003. године којим је дала у закуп непосредном погодбом овде тужиоцу-противтуженом градско-грађевинско земљиште на кп .../... површине 1,73 ари у КО ..., по основу власништва на објекту који се налази на овој

парцели ради легализације и усаглашавања правног и фактичког стања, а тужилац-противтужени је обавезан да према члану 82. Закона о планирању и изградњи закључи уговор о закупу са Општином Врњачка Бања којим ће се ближе регулисати висина закупнине, рок трајања закупа, начин плаћања накнаде за уређење земљишта и рок у коме купац треба да приведе земљиште намени, односно да легализује објекат. По доношењу овог решења тужилац-противтужени са Општином Врњачка Бања није закључио уговор о закупу кп .../... КО ... и није легализовао објекат који је доградио. По захтеву правних следбеника бившег власника одузетог земљишта, раније кп .../... КО ... донето је решење Одељења за урбанизам и имовинско-правне послове Општинске управе Општине Врњачка Бања број 46-58/04 дана 16.07.2004. године којим је поништено правноснажно делимично решење Одељења за урбанизам и стамбено-комуналне послове и друштвене делатности СО Врњачка Бања број 463-10/82 од 01.07.1982. године у односу на кп бр. .../... површине 173 м<sup>2</sup>, и других парцела набројаних у том решењу, које су настале деобом од кп .../... КО ... која је била укупне површине 1361 м<sup>2</sup>, које је постало правноснажно 08.04.2008. године. Пресудом на основу признања Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи П 808/17 од 25.01.2019. године, а по тужби овде тужиоца-противтуженог против туженог ЈП „Нови Аутопревоз“ из Врњачке Бање утврђено је у односу на то тужено предузеће да је тужилац-противтужени власник објекта пословних услуга у габариту од 50 м<sup>2</sup> на кп бр. .../... КО ... у улици ... . У катастру непокретности лн бр. ... КО ... тужене-противтужиле уписане су као сувласнице кп бр. .../... КО ... и то тужена-противтужилца ББ са уделом од 2/4, а тужене-противтужиле ВВ и ГГ са уделима од по 1/4 идеалних делова. Предметна парцела уписана ја као земљиште под зградом – објектом у површини од 50 м<sup>2</sup> и земљиште уз зграду – објекат у површини од 1 ар 23 м<sup>2</sup>, укупне површине 1 ар и 73 м<sup>2</sup>, градско-грађевинско земљиште на којој је уписан објекат 1 који има одобрење за изградњу на коме је тужилац-противтужени уписан као власник са правом приватне својине 1/1 и то на пословном простору – две просторије за које није утврђена намена, зграда број 1, приземље, број посебног дела 2. На основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке утврђена је тржишна вредност кп бр. .../... као и вредност изграђеног пословног простора.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован, а усвојио противтужбени захтев тужених-противтужилца.

Одлучујући о жалби тужиоца-противтуженог изјављеној против првостепене пресуде, другостепени суд је потврдио одлуку првостепеног суда о тужбеном захтеву тужиоца, а преиначио првостепену пресуду у односу на противтужбени захтев и трошкове парничног поступка тако што је тужбени захтев тужених-противтужилца одбио као неоснован и одлучио да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Одлучујући о дозвољеној ревизији тужених-противтужилца, по оцени Врховног суда одлука другостепеног суда је заснована на правилној примени материјалног права.

Законом о грађевинском земљишту („Службени гласник СРС“ број 20/79 ... 23/90 и „Службени гласник Републике Србије“ број 30/90 ... 48/94) важећем у време изградње спорног пословног простора – локала, одредбом члана 4. било је прописано

да на градском-грађевинском земљишту не може постојати право својине. Чланом 16. истог Закона да градско-грађевинско земљиште се не може отуђити из друштвене својине, а чланом 17. истог Закона да права у погледу изграђеног градско-грађевинског земљишта не могу се одвојити од права на објекту изграђеном на одређеној грађевинској парцели (став 1.), да коришћење изграђеног градско-грађевинског земљишта подразумева коришћење грађевинске парцеле које обухвата земљиште под зградом и земљиште које служи за редовну употребу зграде, док на том земљишту зграда постоји (став 2.). Одредбом члана 19. наведеног Закона прописано је да општина може градско-грађевинско земљиште којим управља и располаже (као средством у друштвеној својини) давати на коришћење друштвеним правним лицима, удружењима грађана и другим правним лицима ради изградње објеката за њихове потребе, као и грађанима ради подизања стамбене или пословне зграде на коју могу стећи право својине у складу са законом.

Одредбом члана 70. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/2009 ... 62/2023) важећем у време подношења тужбе, прописано је: 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 кастарска парцела (став 1.). Захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси се надлежном органу – органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове (став 3.) који доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу по спроведеном поступку (став 9.), које по правноснажности постаје основ за провођење промене код органа надлежног за послове државног премера и катастра (став 13.).

Одредбом члана 102. став 1. тог Закона прописано је да право коришћења на грађевинском земљишту претвара се у право својине без накнаде, чланом 105. истог закона прописано је да власник објекта односно посебног физичког објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на коме тај објекат изграђен, у циљу успостављања јединства непокретности из члана 106. овог Закона (став 1.), да се упис права својине на грађевинском земљишту из става 1. и 2. овог члана врши на основу решења из члана 70. овог Закона. Орган надлежан за имовинско-правне послове по правноснажности доставља то решење по службеној дужности органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 3.), а захтев за упис права својине из става 1. овог члана подноси се органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 4.). Одредбом члана 106. став 1. истог Закона прописано је да по окончаном поступку претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, у складу са овим Законом, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеним на њој постаје јединствен предмет права својине (јединство непокретности) тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту, односно посебном делу објекта, од тренутка уписа права својине преносе и на ту катастарску парцелу, односно део катастарске парцеле власника тог посебног дела, осим ако је на земљишту установљен дугорочни закуп у складу са овим Законом.

Сходно цитираним законским одредбама, а код утврђених чињеница да је тужилац-противтужени власник предметног пословног објекта изграђеног на кп бр. .../... КО ..., који је стекао по основу ваљаног правног посла – Уговора о купопродаји Ов. бр. .../... од 10.09.1998. године по члану 20. Закона о основама својинскоправних односа, на коме је код надлежне СКН уписан као власник (члан 33. Закона о основама својинскоправних односа) да спорни објекат има одобрење за градњу и употребу, то је правилан правни став другостепеног суда да противтужбени захтев противтужиља за рушење тог објекта (који представља приватну својину тужиоца) и накнаду закупа земљишта није основан, јер би у супротном дошло до повреде права тужиоца на мирно уживање имовине. Како противтужиље нису доказале да је у конкретном случају реч о нелегалном објекту, јер исти има и грађевинску и употребну дозволу чија се законитост не може испитивати у парничном поступку, то је и по оцени овог суда противтужбени захтев противтужиља неоснован. Врховни суд прихвата и правни став другостепеног суда да је у конкретном случају фактичко и правно стање различитог уписа на објекту (власништво тужиоца) и катастарској парцели (власништво противтужиља) довело до повреде начела јединства непокретности, али да успостављање тог јединства може бити спроведено само у управном поступку пред надлежним органом применом одредаба Закона о планирању и изградњи.

Са изнетих разлога неосновани су ревизијски наводи да је побијаним ставом другим изреке другостепене пресуде погрешно примењено материјално право.

Врховни суд је применом одредбе члана 414. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), којим је прописано да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). О дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана, одлучује Врховни суд у већу од пет судија (став 2.).

Одлучујући о дозвољености изјављене ревизије тужиоца-противтуженог на основу члана 404. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је оценио да нису испуњени услови за одлучивање о ревизији тужиоца-противтуженог као изузетно дозвољеној у смислу члана 404. став 1. ЗПП. Имајући у виду врсту спора и садржину тражене судске заштите, начин пресуђења и разлоге које су нижестепени судови дали за своју одлуку, у конкретном случају не постоји потреба за разматрањем правних питања од општег интереса односно правних питања у интересу равноправности грађана, уједначавања судске праксе ни новог тумачења права. У конкретном случају одлука о основаности тужбеног захтева и примена материјалног права зависе од утврђеног чињеничног стања у сваком конкретном случају. Из наведеног разлога одлучено је као у ставу другом изреке.

Испитујући дозвољеност ревизије у смислу члана 410. став 2. ЗПП Врховни суд је утврдио да ревизија тужиоца-противтуженог није дозвољена.

Одредбом члана 403. став 3. ЗПП прописано је да ревизија није дозвољена у имовинско-правним споровима ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе, а вредност предмета спора побијаног дела у износу од 4.000,00 динара не прелази динарску противвредност 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе (22.04.2013. године), због чега ревизија тужиоца-противтуженог није дозвољена применом члана 403. став 3. ЗПП, па је одлучено као у ставу трећем изреке применом члана 413. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Бранка Дражић, с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**