



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7790/2025
04.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је пуномоћник Виолета Бојовић, адвокат из ... против туженог Града Крагујевца, чији је заступник Градско правобранилаштво Града Крагујевца, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1310/24 од 21.02.2025. године, у седници одржаној 04.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1310/24 од 21.02.2025. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Крагујевцу П 503/24 од 21.02.2024. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да тужиоци по основу одржаја имају право својине са уделима од по 1/3 на кат. парцели .. уписаној у ЛН .. КО Крагујевац 3, што је тужени дужан да призна, трпи и дозволи да се пред Службом за катастар непокретности тужиоци упишу као носиоци права својине на тој катастарској парцели са наведеним уделима. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима накнади трошкове парничног поступка од 283.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1310/24 од 21.02.2025. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Крагујевцу П 503/24 од 21.02.2024. године тако што је одбијен тужбени захтев којим су тужиоци тражили да се према туженом утврди да имају право својине по основу одржаја са уделима од по 1/3 на кат. парцели .. уписаној у ЛН .. КО Крагујевац 3, што је тужени био дужан да призна, трпи и дозволи да се пред Службом за катастар непокретности тужиоци упишу као носиоци права својине са наведеним уделима и обавезани да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплате 123.000,00 динара. Ставом другим изреке,

обавезани су тужиоци да туженом на име трошкова другостепеног поступка солидарно исплате 27.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непопутно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужилаца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. став 4. ЗПП, јер другостепени суд није био у обавези да држи расправу, с обзиром да је на основу члана 394. став 1. тачка 3. првостепену пресуду преиначио, јер је закључио да је првостепени суд из чињеница које је утврдио извео неправилан закључак о постојању других чињеница на којима је заснована првостепена пресуда.

Према утврђеном чињеничном стању, катастарска парцела .., површине 470м², уписана у ЛН .. КО Крагујевац 3 као јавна својина туженог са уделом од 1/1 на којој су уписана три објекта и то објекат – породична стамбена зграда уписана као приватно власништво првотужиље АА са обимом удела 1/1; објекат - породична стамбена зграда површине 53м², коју власник као држалац није утврђен и објекат - породична стамбена зграда уписана као приватна својина друготужиоца ББ са обимом удела 1/1. Сви објекти су изграђени без одобрења за изградњу. У ЗКУЛ .. КО ..., Уредбом о укњиживању права својине на државној и непокретној имовини СФРЈ од 22.01.1958. године биле су уписане катастарске парцеле ... и .. (које одговарају новоформираној парцели кп .. КО Крагујевац 3), као општенародна имовина. Решењем Секретаријата за управно – правне послове СО Крагујевац од 29.08.1973. године самовласном заузимачу ГГ је одузето самовласно заузето земљиште означено као кп. ... површине тада 434м² и кп. ..., па му је уступљена иста кп. ... уписана у ЗКУЛ .. КО ..., тада површине 434м² на трајно коришћење док на њој постоји зграда. Писаним, невереним уговором о купопродаји непокретности од 18.05.1994. године ГГ и ДД као сукорисници кп. ... КО ... (која одговара новоформираној кп .. КО Крагујевац 3) са уделима од 2/3 (ГГ) и 1/3 (ДД) и сувласници на породичној згради на овој парцели продали су ову кућу односно пренели право коришћења купцу ЂЂ из ... за купродајну цену од 80.000,00 динара која је исплаћена у целости. Уговором о размени непокретности од 18.05.1994. године (оверен у септембру 1994. године) ЂЂ као власник куће постојеће у Улици ..., изграђене на кп. ... КО ... (којој парцели одговара новоформирана предметна кп .. КО Крагујевац 3) са припадајућим помоћним просторијама и ББ друготужилац, као власник стана у Крагујевцу у Улици ... број ..., улаз број ..., стан број .. извршили су међусобну размену непокретности (уз доплату од 10.000,00 динара на име разлике у квадратури објекта) са споразумом да се предаја у посед непокретности изврши у року од 20 дана од дана закљученог уговора уз међусобну сагласност и укњижбу. Након закључења наведеног уговора о размени непокретности друготужилац је ушао у посед размењене непокретности, након чега је изградио још

неколико објеката без одобрења за градњу, с тим да стање уписано на предметној парцели није мењао, већ је парцела и даље била уписана као власништво општенародне имовине. Дана 22.08.2005. године у просторије катастра приступила је као странка ЕЕ, супруга тужиоца ББ која је пред Комисијом изјавила да је њен супруг спречен да дође, али да су они катастарску парцелу .. КО Крагујевац 3 купили од ГГ и предложила да се у катастру упише њен супруг као држалац, након чега је Комисија за власника предметне парцеле одредила Републику Србију, а за корисника Град Крагујевац, а за држаоца објекта на предметној кп .. КО Крагујевац 3 ББ тужиоца. На непокретностима у Улици ... број ..., где се налази парцела која је предмет спора пријављено пребивалиште имају тужиља АА од 24.05.2012. године, којој је уговором о поклону од 05.03.2012. године као поклонопримцу тужилац ББ као поклонодавац поклонио стамбени објекат на североисточној страни предметне парцеле са одобрењем за укњижбу, тужиља ВВ од 17.06.2002. године и тужени ББ од 08.07.1994. године. Тужиоци се задужују и плаћају порез на имовину за ове објекте. Парцела кп .. КО Крагујевац 3 обухваћена је Планом генералне регулације насеља Ердogliја – Багремар („Службени лист Града Крагујевца“, бр. 34/15) према коме представља остало земљиште и налази се у зони становања Б1.3. Пуномоћјем од 13.06.2005. године ГГ је овластио тужиоца ББ да у његово име може да спроведе поступак легализације куће у Улици ... број .. изграђене на кп ... уписане у ЗКУЛ .. КО ..., коју је изградио без одобрења надлежног општинског органа. Оценом налаза и мишљења вештака катастарска парцела .. КО Крагујевац 3 је површине 4,70 ари и на њој су изграђени објекти и то објекат број 1 – породична стамбена зграда у државини тужиоца ББ, објекти означени бројевима 3 и 4 (породична стамбена зграда и помоћна зграда) у својини тужиље АА и објекат број 5 породична стамбена зграда за коју у листу непокретности наведено да држалац није утврђен, а чији је држалац тужиља ВВ. Катастарска парцела .. КО Крагујевац 3 је настала од кп ... и .. ЗКУЛ .. КО ... које су биле уписане као општенародна имовина, а представља кућни плац и на терену се користи од стране власника и држаоца парцеле, овде тужилаца, ограђена је трајном оградом према суседним парцелама.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да су тужиоци савесни држаоци предметне непокретности, јер су исту држали од 1994. године када је тужилац ББ купио кућу на предметној парцели у којој је живео са ћерком – тужиљом ВВ и сестром тужиљом АА, коју су потом даље развијали градњом других објеката и ограђивањем, да су тужиоци држали, а и сада држе предметне непокретности у мирној и несметаној државини уверени да су они власници исте, да није било разлога да сумњају у своје власништво на предметној парцели и користили су је у складу са њеном наменом преко 20 година без прекида и без икаквих узнемиравања трећих лица, саградили објекте, оградили и користили, а тужена није ничим доказала да тужиоци нису били савесни држаоци предметне непокретности. Рок за одржај по налажењу првостепеног суда почео је да тече 04.07.1996. године доношењем Закона о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа којим је брисан члан 29. (којим је било забрањено стицање права својине одржајем на стварима у друштвеној – јавној својини), и истекао је 04.07.2016. године када су тужиоци на основу ове врсте одржаја постали власници на предметној парцели на којој је као носилац права својине уписана тужени.

Другостепени суд није прихватио закључак првостепеног суда о постојању савесности тужилаца, па је побијану пресуду преиначио и тужбени захтев одбио.

По налажењу Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право.

Према одредбама члана 28. Закона о основама својинскоправних односа („Сл.лист СФРЈ“ бр. 6/80 и 36/90, „Сл.лист СРЈ“ бр. 29/96 и „Сл.гласник РС“ бр. 115/2005), савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година (став 2.), док савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (став 4.). Чланом 30. ставом 1. истог закона прописано је да време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај, док је одредбом става 2. истог члана прописано да се у време потребно за одржај урачунава и време за које су претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци.

Цитираним законским одредбама регулисано је стицање права својине на непокретности одржајем. Одржај је начин оригинарног стицања субјективних стварних права на основу државине одређеног квалитета и протеком одређеног рока. За стицање права својине одржајем потребна је законита и савесна државина непокретне ствари и протек рока од десет година (редовни одржај) или савесна државина непокретне ствари и протек рока од 20 година (ванредни одржај). Закон у члану 72. ближе одређује закониту и савесну државину, па тако прописује да је законита она државина која се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења. Државина потребна за стицање права својине одржајем мора бити савесна. Нужни услов за стицање права својине одржајем је савесност државине, а несавесна државина не може никада, па ни протеком времена да доведе до стицања права својине. Закон одређује да савесна државина постоји ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Држалац мора бити савестан за све време трајања одржаја.

Правилан је закључак другостепеног суда да тужиоци нису савесни држаоци. Ово из разлога што је катастарска парцела која је уступљена самовласном заузимачу ГГ 29.08.1973. године на трајно коришћење док на њој постоји зграда, од 22.01.1958. године уписана као општенародна имовина, да су писаним, а неоввереним уговором о купопродаји непокретности од 18.05.1994. године ГГ и његова супруга као сувласници на породичној стамбеној згради постојећој на предметној парцели продали ову кућу, односно пренели право коришћења предметне парцеле купцу ЂЂ, која је као власник куће на катастарској парцели ... КО ... са тужиоцем ББ извршила размену непокретности (куће за стан) након чега је друготужилац наставио изградњу објекта на тој парцели без одобрења за изградњу, које објекте је поклонио првотужили и трећетужили, а да је у поступку оснивања катастра као странка 22.08.2005. године приступила супруга друготужиоца ББ, након чега је Комисија за власника катастарске парцеле .. КО Крагујевац 3 одредила Република, за

корисника Град Крагујевац, а да за држаоца објекта на тој парцели ББ овде тужиоца који упис је и данас постојећи у ЛН .. КО Крагујевац 3. Тужиоци нису могли да буду у оправданом уверењу да су стекли право својине по основу одржаја, имајући у виду да је друготужиоцу ББ приликом закључења уговора о размени непокретности од 18.05.1994. године, којим уговором су странке извршиле искључиво размену непокретности постојећих на катастарској парцели .. КО Крагујевац 3, а не и предметне парцеле, било познато да је ББ искључиви власник куће на предметној парцели на којој је као корисник уписан тужени Град Крагујевац. Због тога је правилан закључак другостепеног суда да тужиоци нису били савесни држаоци предметне парцеле, супротно наводима у ревизији.

Из наведених разлога, Врховни суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

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

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