



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22509/2023
26.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., које заступа пуномоћник Зорка Ђоновић Малуцков адвокат из ..., против тужених Републике Србије коју заступа Државно правобранилаштво, Општине Жабаљ коју заступа Правобранилаштво Општине Жабаљ и Основне школе „Ђура Јакшић“ Чуруг коју заступа Правобранилаштво АПВ, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1057/23 од 08.06.2023. године, у седници одржаној 26.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1057/23 од 08.06.2023. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1057/23 од 08.06.2023. године, ставом првим изреке преиначена је пресуда Основног суда у Новом Саду П 51939/2021 од 31.01.2023. године тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да су тужиоци одржајем стекли право својине на парцели број ... и то на земљишту под зградом – објектом површине 01а 31м2, земљишту под зградом – објектом површине 23м2, земљишту под зградом – објектом површине 22м2, земљишту под зградом – објектом површине 11м2 и на њиви 2. класе површине 07а 04м2, све уписано у листу непокретности број ... К.О. ..., што би тужени били дужни признати и трпети да тужиоци по основу ове пресуде код Службе за катастар непокретности Жабаљ изврше упис права својине у своју корист, сваки у по 1/3 дела, и тужиоци су обавезани да на име трошкова првостепеног поступка солидарно исплате туженој Републици Србији износ од 6.000,00 динара, туженој Општини Жабаљ износ од 90.000,00 динара и туженој ОШ „Ђура Јакшић“ износ од 48.000,00 динара. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да на име трошкова жалбеног поступка солидарно исплате туженој Општини Жабаљ износ од 18.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11...10/23) и утврдио да је ревизија тужилаца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парцела кп.бр. ... уписана је у листу непокретности број ... К.О. ... као земљиште у грађевинском подручју укупне површине 8а 91 м², од чега земљиште под зградом – објектом површине 01а 31м², земљиште под зградом – објектом површине 23м², земљиште под зградом – објектом површине 22м², земљиште под зградом – објектом површине 11м² и њива друге класе површине 07а 04м², јавна својина тужене Општине Жабалъ. На парцели су уписана четири објекта изграђена без одобрења за градњу, и то: број 1. – стамбена зграда за колективно становање која се води као својина Републике Србије, држаоци са заједничким уделима тужена Основна школа „Ђура Јакшић“ из Чуруга и тужиоци као власници посебног дела – трособног стана у приземљу површине од 82м² који је уписан у В листу 2. део, с тим што су тужиоци на стану уписани као држаоци (приватна) са уделима од по 1/3; објекти број 2, 3 и 4 уписани су као помоћне зграде у својини Републике Србије, држалац Основна школа „Ђура Јакшић“ из Чуруга. Тужиоци су право својине са уделима од по 1/3 на посебном делу објекта број 1 – трособном стану стекли наслеђем иза свог правног претходника ГГ, који је преминуо 29.01.2012. године, а по решењу о наслеђивању Основног суда у Новом Саду, Судска јединица у Жабљу О. 813/12 од 20.03.2013. године (тужила ББ као супруга, тужилац АА син, а тужила ВВ кћи). ГГ је права стекао од свог правног претходника, оца, пок. ДД који је стан најпре користио са супругом ЂЂ по основу уговора о коришћењу стана од 15.06.1976. године, који је као носилац станарског права закључио са СИЗ-ом за стамбено комуналну делатност и путеве Жабалъ, даваоцем стана на коришћење. Предмет тог уговора био је стан површине 53,01 м² са шупом. За исту непокретност ДД је закључио још један уговор о коришћењу стана од 15.07.1987. године, у ком уговору се стан води као трособан површине 76,60 м² са једном шупом, а додељен му је на коришћење са супругом, сином ГГ, снахом ББ и унуцима АА и ВВ. Током 1989. године, заједничким средствима целе породице, уз стан који им је додељен на коришћење изграђена су још два помоћна објекта који се у катастру непокретности воде као помоћни објекти број 2 и 3 иако у природи представљају физички јединствену целину са објектом број 1, док се шупа из наведених уговора о коришћењу стана сада води као помоћни објекат број 4. ГГ је 28.06.1993. године откупио стан из друштвене својине тако што је у својству купца закључио купопродајни уговор са СО Жабалъ као продавцем, а у уговору се наводи трособан стан површине 81,59 м² који купац користи као носилац станарског права. Стан који је био предмет откупа у природи представља објекат број 1, па иако су тужиоци уписани као држаоци (приватна) са уделима од по 1/3 на трособном стану као посебном делу објекта број 1, у природи се ради о једној целини, објекту који је коришћен као породична кућа. Тужиоци и њихови правни претходници су у наведеном периоду па све до дана подношења тужбе у мирном и несметаном поседу спорне парцеле. Осим породице ... предметну непокретност нико није користио, па ни окућницу која се користила као башта. Решењем Грађевинске инспекције Општинске управе Жабалъ од 28.04.2017. године наређено је инвеститорима туженој ОШ „Ђура Јакшић“ и тужиоцима да у року од 3 дана од пријема решења поруше стамбени објекат на спорној парцели број ... који је изграђен без грађевинске дозволе.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања и одредби члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, првостепени суд је закључио да су тужиоци и

њихови правни претходници, као савесни држаоци предметне парцеле од 1976. године, стекли право својине на парцели одржајем, протеклом рока од 20 година који се рачуна почев од 04.07.1996. године.

Другостепени суд је закључио да из утврђеног чињеничног стања произилази супротан закључак, да се ни тужиоци, а ни њихови правни претходници не могу сматрати савесним држаоцима предметног земљишта. Правни претходник тужилаца ГГ је закључио уговор о откупу стана из друштвене својине 28.06.1993. године из чије садржине јасно произилази да је предмет откупа био само стан који је користио као носилац станарског права, а не и парцела односно земљиште. Због тога, без обзира на фактичко коришћење парцеле и протек времена, њему није могао бити непознат правни режим земљишта и да предмет располагања тим уговором није била и спорна парцела. Такође ни тужиоцима није могао остати непознат правни режим спорне парцеле након што су својину на стану стекли наслеђем свог правног претходника, а и по редовном току ствари произилази да им то није могло бити непознато. Околност да је правни претходник тужилаца знао, а касније и тужиоци, да нису власници парцеле коју фактички користе, искључује постојање њихове савесности у смислу одредбе члана 72. став 2. ЗОСПО, а тиме и могућност стицања права својине одржајем у смислу члана 28. став 4. истог закона. Другостепени суд је оценио да нема места примени ни одредбе члана 105. Закона о планирању и изградњи, имајући у виду да су сви објекти који се налазе на предметној парцели изграђени без одобрења за изградњу, те да је сходно решењу Грађевинске инспекције Општинске управе Жабаљ од 28.04.2017. године покренут поступак легализације истих по службеној дужности, те ће тужиоци своја права на предметној парцели у смислу наведених законских одредби моћи остваривати само у управном поступку прописаном одредбама члана 70. тог закона.

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

Одржај је оригинарни начин стицања права својине на основу државине одређеног квалитета и протеча времена. Прописан је чланом 28. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ „, број 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“ број 29/96 и „Службени гласник РС“ број 115/05) и у складу са наведеном законском одредбом савесни и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом 10 година (став 2.), а савесни држалац протеклом рока од 20 година (став 4.). Из садржине наведене законске одредбе произилази да се разликује положај савесног и законитог држаоца непокретне ствари од положаја држаоца непокретне ствари чија је државина само савесна, али је савесност свакако неопходан услов за стицање права својине по овом правном основу. Појам законите и савесне државине је јасно дефинисан одредбом члана 72. Закона о основама својинскоправних односа, па је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења (став 1.), а државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, при чему се савесност државине претпоставља (став 2.).

Савесност као вид квалитета државине се суштински односи на свест и знање држаоца о томе да је у фактичкој власти ствари за коју основано верује да је у његовој својини. Савесна је државина оног лица које не зна (субјективни елемент) да држи туђу ствар, односно да не може знати (субјективни и објективни елемент) да држи туђу ствар. Закон садржи обориву претпоставку да је свака државина савесна тако да онај ко тврди другачије и побија овај квалитет државине има могућност и обавезу другачијег доказивања. Међутим, савесност државине се може претпостављати само уколико у конкретном предмету не постоје докази који јасно компромитују овај квалитет

државине, у ком случају суд има обавезу да на јасан начин утврди могућност опстанка ове законске претпоставке.

У конкретном случају, тужиоци су тужбу поднели 16.03.2020. године, уз тужбу доставили уговор о откупу стана из друштвене својине који је њихов правни претходник закључио 28.06.1993. године из кога јасно произилази да је њихов правни претходник имао свест о томе да је из друштвене својине откупио само трособан стан и за њега уговорена купопродајна цена, а не и парцела односно земљиште у укупној површини од 8 ари и 91 м² које је предмет тужбеног захтева. Уз тужбу су доставили решење о наслеђивању од 20.03.2013. године и извод из листа непокретности број ... К.О. ... од 11.03.2020. године у коме су на основу наведеног оставинског решења уписани као држаоци (приватна) са уделима од по 1/3 само на трособном стану а не и на земљишту у А листу. Из доказа које су сами тужиоци доставили и утврђеног чињеничног стања произилази као правилан закључак другостепеног суда о несавесности државине правног претходника тужилаца и самих тужилаца у односу на земљиште које је предмет тужбеног захтева, јер су знали односно није им могло бити непознато да земљиште није купљено и није наслеђено, нити постоји други основ по коме би оправдано били у уверењу да је то што фактички држе њихова својина. Стан који је откупљен налази се у објекту изграђеном без одобрења за изградњу, у ком статусу су и помоћни објекти, па је правилан закључак другостепеног суда да ће питање стварног права на земљишту тужиоци морати да остварују у управном поступку покренутом поводом легализације објекта.

Наводи ревизије о погрешној примени материјалног права оцењени су као неосновани јер не доводе у сумњу правилност примене материјалног права од стране другостепеног суда, код утврђеног чињеничног стања из кога произилази да нису испуњени законски услови за стицање права својине тужилаца на предметној парцели, а из разлога које је тај суд навео. Указивање у ревизији на друге одлуке судова у којима је предмет захтева било утврђење права својине по основу одржаја, не утиче на оцену основаности ревизије тужилаца и правилност побијане другостепене одлуке, јер у овој врсти спора правилност примене материјалног права зависи од утврђеног чињеничног стања у сваком конкретном случају.

Због изнетог, на основу члана 415. став 1. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

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