



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 5/2025
12.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца „Светорог“ д.о.о. Футог, кога заступа Драган Симић, адвокат из ..., против тужених: 1) Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад, кога заступа Душанка Мићин, адвокат из ... и 2) Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3438/24 од 19.09.2024. године, у седници одржаној 12.02.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3438/24 од 19.09.2024. године, као неоснована.

Образложење

Побијаном пресудом Привредног апелационог суда Пж 3438/24 од 19.09.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 1070/2022 од 18.03.2024. године, којом је у ставу I изреке одбијен примарни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац по основу грађења објекта нискоградње постао носилац права својине на земљишту на коме су изграђени објекти нискоградње парцеле 4280 и 4281/1 КО Ветерник у површини од 9.008 м², са координатама ближе наведеним у изреци првостепене пресуде, што су тужени дужни признати и трпети да се тужилац може уписати као власник непокретности са напред наведеним координатама у земљишним и свим другим јавним књигама, без посебног питања и одобрења тужених, као и да се обавезу тужилац да туженом другог реда на име вредности земљишта на којем су изграђени предметни објекти исплати износ од 1.606.762,00 динара као и да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно исплате трошкове поступка са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, у ставу II одбијен је евентуални тужбени захтев да се утврди да је тужилац, по основу градње, постао власник грађевинског објекта – насипа са платоом и прилазним путем, саграђен на парцелама 4280 и 4281/1 КО Ветерник, површине 9.008 м² са ближним координатама као у ставу првом изреке, које парцеле су уписане у лист непокретности 7305 КО Ветерник, све према нацрту и плану координата тачака делова парцела 4280 и 4281/1 КО Ветерник, израђен од стране Геодетског бироа Геонд пројект ПР Зоран Поповић, које координате детаљних тачака делова парцела је саставни део пресуде, што су тужени дужни признати и трпети да се тужилац може уписати као власник непокретности на грађевинском објекту са

координатама у земљишним и свим другим јавним књигама без посебног питања или одобрења тужених, као и да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно плате трошкове парничног поступка са затезном каматом од извршности пресуде до исплате, у ставу III обавезан тужилац да туженом првог реда исплати износ од 747.795,00 динара на име трошкова поступка, а одлуком из става IV обавезан је тужилац да туженом другог реда исплати износ од 70.700,00 динара на име трошкова поступка са затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужилац је благовремено, преко пуномоћника адвоката, уложио ревизију због битне повреде одредбе парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Указује да су првостепена пресуда, а затим и другостепена, контрадикторне. Истиче да је тужилац уз сагласност и контролу туженог, само на основу водних услова а без добијања водне сагласности, неколико година изводио обимне и скупе радове на изградњи објеката нискоградње проширења насипа, платоа и прилазног пута који воде до обале Дунава, да водна сагласност није добијена јер се није знало да ли је то водно, шумско или остало грађевинско земљиште што није ни расправљено, да су уговорне стране биле свесне да без изградње насипа, платоа, прилазног пута, моста преко речног рукавца – Дунавац, земљиште се не може користити па је несхватљиво да се изда закупцу као манипулативни простор а да не постоје услови да се на том земљишту било шта лагерије. Наводи да је у решењу о издавању водних услова од 09.12.2010. године и од 03.03.2011. године, као и у наутичким условима од 15.08.2011. године јасно наведено које грађевинске радове тужилац мора да изведе у циљу испуњености услова за добијање водне сагласности и коришћења закупљеног земљишта, те да је на основу истих решења тужилац израдио елаборат за изградњу депоније песка, шљунка са сепарацијом и фабриком бетона. Веровао је да је савестан градитељ. Истиче да је у решењу о издавању водних услова од 09.12.2010. године наведено да у случају потребе за реконструкцијом и другим радовима корисник је дужан да врати земљиште у року од 60 дана од доношења захтева за враћање земљишта, али да та потреба не постоји па није било разлога да се закуп не настави. У смислу образложених навода ревизије предлаже да се одлука преиначи.

Друготужена је поднела одговор на ревизију наводећи да су разлози изнети у истој недозвољени будући да се оспорава утврђено чињенично стање. Предлаже да се одбије.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена апсолутно битна повреда из одредбе члана 374. став 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Нису дозвољени наводи којима се указује на контрадикторност другостепене пресуде, будући да се истим указује на апсолутно битну повреду из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку која не представља дозвољени ревизијски разлог. Такође, тврдња да су предметна и тужба коју је покренуо првотужени са захтевом за предају у конексном односу противречан је истовременој тврдњи да је одлука у овој правој ствари претходно питање за поступак по захтеву за

предају, јер упућује да се ради о прејудицијалној, а не о конексној противтужби. У сваком случају ради се о одлуци првостепеног суда о управљању поступком чије оспоравање није дозвољени ревизијски разлог. Ревизијски разлози су рестриктивни и прописани су у одредби члана 407. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био у поседу дела парцеле 4280 и 4281/1 КО Ветерник које је користио по основу уговора о закупу од 04.06.2010. године са ВДП Шајкашка Нови Сад као закуподавцем, које предузеће је до ступања на снагу измене Закона о водама 2016. године, било корисник овог водног земљишта у јавној својини Републике Србије, када је управљање прешло на туженог првог реда, који је у катастру непокретности уписан као корисник земљишта у државној својини. Уговор је закључен у сврху приласка и манипулације за депонију шљунка и песка у површини од 5700 м², које купац може користити након добијања водопривредних услова, мишљења и водопривредне сагласности туженог првог реда, при чему је дужан да се стриктно придржава свих услова добијене водопривредне сагласности туженог првог реда и да користи закупљено земљиште у складу са његовом наменом, као водно земљиште (као прилаз и манипулативни простор). Уговором је одређено да закупцу није дозвољена градња било каквих објеката на закупљеном земљишту. У периоду од 2010. до 2012. године тужилац је прибавио документацију претходника туженог првог реда који му је издао позитивно мишљење у вези израде техничке документације за експлоатацију речног наноса из корита реке Дунав, као и за изградњу депоније песка и шљунка са сепарацијом и фабриком бетона, а на локацији која укључује и делове предметних парцела, док је Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство донео решење о издавању водних услова за израду пројектно – техничке документације за експлоатацију и изградњу са роком важности водних услова од две године. Решењем о издавању водних услова од 09.12.2010. године, између осталог, наведено је да предметна локација заузима водно земљиште и да у случају потребе за реконструкцију и другим радовима на предметној локацији корисник је дужан да врати земљиште у року од 60 дана од подношења захтева за враћање земљишта, без било какве накнаде штете, у стање какво је било пре изградње објеката. Тужилац није доказао да је прибавио водну сагласност за израду наведене пројектно-техничке документације. Током закупа тужилац је на предметним парцелама изградио објекте нискоградње – насип са платоом и прилазне путеве.

Тужени првог реда је одлуком о преузимању водних објеката од 28.02.2018. године наведене објекте преузео на управљање од ВДП Шајкашка Нови Сад. Уговор о закупу од 04.06.2010. године раскинут је по сили закона 31.12.2017. године, сагласно одредби члана 115. (S2) Закона о изменама и допунама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр.101/2016), којом је прописано да лица која на дан ступања на снагу овог закона користе водно земљиште у јавној својини Републике Србије на основу уговора закључених са јавним водопривредним предузећем која управљају тим земљиштем, настављају да користе то земљиште до истека рока на који су закључени, а најкасније до 31.12.2017. године. Утврђено је да је тужени првог реда у више наврата подносио пријаве Покрајинском секретаријату за пољопривреду, водопривреду и шумарство против тужиоца због нелегалне експлоатације речног наноса као и противправног извођења радова насипања и затрпавања дела рукавца Дунава и корита реке Дунав. Тужиоцу је 22.02.2021. године доставио предлог за закључење вансудског поравнања којим би се регулисали спорни односи између парничних странака, те утврдила висина закупнине за 2018, 2019. и 2020. годину за предметне парцеле.

Тужилац предлог није прихватио истичући да није обавештен о промени корисника парцела и раскид уговора о закупу који је закључен на неодређено време, изражавајући спремност да закључи нови уговор о закупу предметних парцела са туженим првог реда, да му плати закупнину за период од када тужени првог реда користи наведено земљиште, што није прихваћено.

Парцеле 4280 и 4281/1 КО Ветерник у катастру непокретности уписане су као својина Републике Србије, (државна својина), при чему је уписано право коришћења и то на парцели 4280 у корист ВДП Шајкашка д.о.о. Нови Сад, а на парцели 4281/1 у корист туженог првог реда Воде Војводине, намена парцеле 4280 је остало земљиште – насип, а парцеле 4281/1 шумско земљиште, односно земљиште под зградом и другим објектом.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да су парцеле број 4280 и 4281/1 КО Ветерник добра од општег интереса у својини Републике Србије и водно земљиште које је као јавно водно добро неotuђиво, те да тужбени захтев није основан.

Другостепени суд је прихватио утврђено чињенично стање и изражени материјално правни закључак првостепеног. Полазећи од одредби члана 1, 3, 10. и 16. Закона о јавној својини, те члана 16. Закона о водама констатује да је у природи екосистемски биодиверзитет тако устројен да су сви прелази између станишта постепени, па како између воде и шуме, тако и земљишта под водом и шуме. Стога налази да је без утицаја то што је у катастру непокретности за парцелу 4281/1 уписано као врста земљишта шумско земљиште, јер се и на водном земљишту по правилу налази и шума, односно заштитне шуме као водни објекти за заштиту од поплава, ерозије и бујица, у складу са чланом 16. Закона о водама. Како је у катастру као облик својине уписана државна својина, а према члану 2. Закона о јавној својини један од облика јавне својине је државна, те како је наведено земљиште водно земљиште у јавној својини и водно јавно добро у смислу члана 5. Закона о водама, те добро од општег интереса и у општој употреби у смислу члана 10. ст. 1. и 2. Закона о јавној својини, неotuђиво је и на исто се не могу применити правила о стицању стварних права грађењем на туђем земљишту у смислу члана 22. до 24. Закон о основама својинско правних односа.

Врховни суд у целости прихвата изражени материјалноправни закључак налазећи да је на утврђено чињенично стање правилно примењено материјално право.

Ревидент у ревизији понавља у жалби изнете наводе да није јасно о каквој врсти земљишта се ради, а о томе се правилно изјаснио другостепени суд. Предметно земљиште је, према садржини уговора о закупу, управо дато тужиоцу у закуп као водно, па неосновано ревидент истиче у ревизији да је нејасно о каквом земљишту се ради. Све и да се радило о шумском земљишту, оно је у складу са чланом 3. Закона о шумама добро од општег интереса, да би се на истом вршила градња морало би доћи до пренамене истог на начин утврђен чланом 10. Закона о шумама чега у конкретном случају нема. Шумско земљиште као добро од општег интереса ужива посебну заштиту. Својина на њему не може се стицати на начин који је супротан његовој намени.

Даље, намена ствари у јавној својини одређује се законом или одлуком надлежног органа донетом на основу закона, односно другог прописа или општег акта (члан 5. Закона о јавној својини, „Службени гласник РС“, бр.72/2011...). Добра од општег интереса (па и водно земљиште) не могу бити предмет принудног извршења, нити се могу отуђити из јавне својине (члан 16. став 1. и б.), на истим се не може стећи право својине одржајем (члан 17. став 1.), па последично ни градњом.

Наводи ревизије о томе да се без градње земљиште издато у закуп није могло користити нису од утицаја на одлуку у овој правној ствари, код чињенице да је уговором одређено да градња није дозвољена а решењем о издавању водних услова од 09.12.2010. године, што и сам наводи у ревизији, наложено да у случају потребе за реконструкцијом и другим радовима дужан је да врати земљиште у стање какво је било без изградње. Отуда се не може сматрати савесним, како неосновано указује.

Навођење разлога због којих закупни однос није продужен нису од утицаја у спору који за предмет има утврђење права својине.

Најзад, позивање на одредбе Закона о основама својинско правних односа није правилно, будући да се ово питање се решава по одредбама посебних прописа. И да се радило о другим облицима својине тужилац је несавестан јер је знао да гради на туђем, закупљеном простору, па као такав не би могао стећи право, будући да несавестан градитељ нема право избора, већ то право припада власнику.

Следом изнетог произлази да је одлука правилна, па је Врховни суд применом одредбе члана 414 ЗПП одлучио као у изреци.

Врховни суд је ценио и остале наводе, али је нашао да нису од утицаја на правилност.

Како тужилац није успео у спору, то му не припадају ни трошкови поступка.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић с.р.**

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