



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7028/2025
27.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд у већу састављеном од судија Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужила АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Ђура Мади, адвокат у ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Соња Поповић, адвокат у ..., ради утврђења права својине на непокретности по тужби и утврђења ништавости уговора о купопродаји по противтужби, одлучујући о ревизији тужила изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1759/2024 године од 25.12.2024. године, у седници одржаној 27.11.2025. године донео је

ПРЕСУДУ

УСВАЈА СЕ ревизија, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1759/2024 године од 25.12.2024. године тако што се одбија жалба тужене противтужиле и потврђује пресуда Основног суда у Новом Саду П 7247/2018 дана 15.03.2024. године, исправљена решењем П 7274/208 од 24.10.2024. године, у усвајајућем делу за тужбени захтев тужила, и у делу одлуке о трошковима поступка, у првом, другом и петом ставу изреке и одбија се захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Образложење

Основни суд у Новом Саду је донео пресуду П 7247/2018 дана 15.03.2024. године, исправљену решењем П 7274/208 од 24.10.2024. године, којом је у првом и другом ставу изреке делимично усвојио тужбени захтев тужила, утврдио да су тужиле по основу одржаја власнице 59/626 дела (односно по 118/1246 дела) парцеле број 5037/4 к.о. ..., лист непокретности број 7975, што реално у природи представља део парцеле број 5040/8 к.о. ..., лист непокретности 7975, а који део се граничи са парцелом број 5037/3 к.о. ... у дужини од 8,57 м почев од граничне тачке 387-04-401 до граничне тачке број 18-69-9 и са парцелом број 5037/2 к.о. ... у дужини од 5,11 м почев од граничне тачке 387-04-401 до граничне тачке број 98-73-3р, а која гранична тачка се спаја са граничном тачком 146 у дужини од 9,53 м и тачка 146 се спаја са граничном тачком 18-69-9 у дужини од 7,91 м, што је тужена дужна признати и трпети да тужиле на основу ове пресуде изврше укњижбу свог права власништва у одговарајућој Служби за катастар Републичког геодетског завода, док је у делу да утврди да су тужиле по основу правног посла купопродаје власнице парцеле број 5037/4 к.о. ... одбио тужбени захтев; у трећем и четвртном ставу изреке усвојио тужбени захтев тужене противтужиле и утврдио да су

ништави уговори о купопродаји и то: неоверени Уговор о купопродаји земљишта закључен 28.11.1977. године наводно између ГГ из ..., као продавца са једне стране и ДД из ..., као купца са друге стране и Уговор о купопродаји непокретности закључен у Новом Саду 10.03.1997. године између ЂЂ рођене ... из ... и ЕЕ рођене ... из ..., као продавца и ЖЖ рођене ... из ..., као купца са друге стране, чији потписи су оверени код Општинског суда у Новом Саду 13.03.1997. године под Ов 5018/97, и у петом ставу изреке решио да свака транка сноси своје трошкове поступка.

Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж 1759/2024 од 25.1.2024. године усвојио жалбу тужене противтужиље, наведену првостепену пресуду преиначио у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и у делу одлуке о парничним трошковима, у првом, другом и петом ставу изреке, тако што је одбио тужбени захтев да се утврди да су тужиље по основу одржаја власнице у по 59/623 дела (односно по 118/1246 дела) парцеле број 5037/4 к.о. ..., лист непокретности, што реално у природи представља део парцеле број 5040/8 к.о. ..., лист непокретности број 7975, који део се граничи са парцелом број 5037/3 к.о. ... и парцелом број 5037/2 к.о. ... у дужини и по граничним тачкама како је то одређено у изреци, што је тужена противтужиља дужна признати и трпети да тужиље по основу пресуде изврше укњижбу свог права власништва у одговарајућој Служби за катастар РГЗ и обавезао тужиље да туженој солидарно накнаде трошкове првостепеног парничног поступка у износу од 217.250,00 динара и трошкове жалбеног поступка у износу од 38.800,00 динара.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужиље су изјавиле дозвољену и благовремену ревизију којом побијају пресуду по основу свих законом дозвољених разлога.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку и закључио да је ревизија основана.

Пресуда је донета без битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, док тужиље не указују одређено на битне повреде одредаба парничног поступка.

Побијана пресуда је донета на основу чињеничног стања према коме су тужиље правни следбеници ЖЖ и ДД, који су 1977. купили кућу на парцели 5050/5, на којој нису могли да изграде шахт, па је ДД 28.11.1977. године као купац са продавцем ГГ закључио уговор о купопродаји земљишта површине 10 фати, за 4000,00 динара, и на купљеном земљишту изградио шахт за потребе водоводне мреже, прикључен на водоводну мрежу 1990. године. Затим су наследници продавца, ЂЂ рођ. ... и ЕЕ, рођ ..., као продавци 10.03.1997. године са ЖЖ као купцем, закључили уговор у коме је констатовна продаја, јер на претходном уговору нису били оверени потписи. У уговору је наведено да странке чине неспорном чињеницу да је мајка продаваца била власник парцеле бр. 5037/3 у површини 1 ар и 25 м2, уписане у зкњ. ул. број 6320 к.о. ... и да је ту парцелу пре 20 година продала овде купцу, да је купопродајна цена том приликом и исплаћена, да је купац тада ступила у државину парцеле и до данас је несметано користи, да је промет учињен са разлога што је купац са главног вода уводила водовону инсталацију у своју кућу, па је морала изградити шахт са водомером, и да су продавци сагласни да се купац укњижи као власник водоводних инсталација које је купац изградила на непокретности

парцели 5037/3 и корисник исте непокретности по основу градње на туђем земљишту и овом уговору. Потписи уговарача су оверени пред Општинским судом. Правноснажном пресудом у овој парници је утврђено да су оба наведена уговора ништава, први закључени уговор због неодредивог предмета уговора, а други закључени уговор јер се ослања на претходни.

Туженој је парцелу 5048/8 у ко ..., у оквиру које се налази стара парцела 5037/4 на којој је изграђен шахт, поклонио отац, 33. Он је купио своју парцелу на којој је изградио кућу до 1975. године. Било му је познато да шахт користе тужиле и њихова мајка, а 1997. године је сазнао и да су га оне направиле. Предметно земљиште је хтео да купи да би комплетирао плац и поклонио га ћерки. Ради тога се обратио ЋЋ, која му је показала уговор из 1997. године и предочила му да је још њен отац продао ту парцелу. 33 је сматрао да уговор није правно ваљан, и 2006. године је са ЋЋ закључио уговор којим је купио парцелу, сматрајући да је ЋЋ власник. Својина у корист ЋЋ (истоветна са ЋЋ), је на парцели број 5037/3 успостављена правноснажним решењем Градске управе од 05.07.2006. године, као ранијем сопственику. Она је парцелу 5037/3 поделила на парцелу 5037/3 и парцелу број 5037/4. Уговор о купопродаји непокретности је закључила са 33 20.09.2006. године за парцелу број 5037/4 као продавац са купцем, на коме су потписи оверени 28.09.2006. године. Утврђено је и да је ЖЖ, мајка тужила решењем Службе за катастар непокретности од 24.09.2007. године била уписана као корисник парцеле 5037/4, а решењем Службе за катастар непокретности од 18.03.2008. године је као корисник парцеле 5037/3 уписан 33. Парцела старог катастарског броја 5037/4 је била предмет препарцелације 27.09.2005. године и чини део катастарске парцеле 5040/8 у површини од 59 м². Обједињена је са парцелом 5040/8 и другим парцелама од које је настала парцела 5040/8 данашње површине од 623 м². Стара парцела 5037/4 сада чини део парцеле 5040/8 у идеалном делу старе парцеле од 59/623 дела, који део се граничи са парцелама број 5037/3 и број 5037/2 у дужини и по граничним тачкама како је то наведено и у тужбеном захтеву. 33 је уписан у катастар непокретности као власник новонастале парцеле 5040/8, а затим ју је поклонио туженој. Тужиле су наследнице заоставштине иза пок. мајке ЖЖ. 33 је сметао тужиле у поседу парцеле 5040/8 и шахта, постављањем жичане оgrade, што је утврђено решењем на основу признања по тужби тужила против њега, 22.02.2018. године, које решење је истог дана постало правноснажно.

На основу тако утврђеног чињеничног стања је првостепени суд усвојио тужбени захтев у делу захтева за утврђење да су тужиле по основу одржаја власнице 59/623 дела парцеле број 5037/4 што реално у природи представља део парцеле број 5040/8 одређен границама како је наведено у изреци пресуде.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду тако што је одбио тај тужбени захтев, са разлога што налази да државина тужила није савесна, јер нема оправданог уверења на страни тужила да су носиоци својинских овлашћења. Образлаже да је након спорне куповине парцеле 1977. године, по ништавом уговору, предметна парцела од 1979. године до 2006. године била у режиму друштвене својине, на основу тога што је обухваћена Одлуком СО Нови Сад број 4/79 о одређивању градског грађевинског земљишта која је донета 23.03.1979. године. Од тада правни претходник тужила није могла оправдано да верује да је ималац својинских овлашћења на предметној парцели зато што је одлуком прописано да даном њеног ступања на снагу престаје право својине ранијих сопственика на парцелама означеним у Одлуци, а ранији

споственици имају право да земљиште користе док га на основу решења надлежног општинског органа управе не предају општини ради привођења урбанистичкој намени. Дакле од 1979. године правни претходник није могла да верује да је ималац својинских овлашћења. Даље, правни претходник тужила и тужила су држали предметну парцелу да би користили водомер, а не да би стекли својину на делу парцеле, што по схватању дугостепеног суда произилази и из купопродајног уговора од 10.03.1979. године који је ЖЖ закључила као купац са продавцима ЂЂ и ЕЕ, и да су продавци сагласни да се без њиховог даљег питања купац укњижи као власник водоводних инсталација које је купац изградила на непокретности и корисник исте непокретности по основу градње на туђем земљишту. Да је то тако суд закључује и из околности да су у парници због сметања поседа тужиле штитиле право службености пролаза преко дела парцеле број 5040/8. тиме, сматра да нису испуњени услови за стицање својине на непокретности путем тзв. ванредног одржаја, прописани чланом 28. у вези члана 72. став 2. ЗОСПО.

Врховни суд не прихвата закључке другостепеног суда за правилне.

Правни претходник тужила је био оправдано у уверењу од 1977. године да је ступио у својинску државину предметног земљишта, сагласном вољом са тадашњим власником, правним претходником продавца који је земљиште продао оцу тужене. О томе није било спора ни приликом закључења другог уговора 10.03.1979. године, закљученог између продавца који је земљиште касније продао оцу тужене, и правног претходника тужила. То јасно произилази из одредаба уговора према којима уговорне стране чине неспорном чињеницу да је мајка продавца била власник парцеле бр. 5037/3 у површини 1 ар и 25 м², уписане у књ. ул. број 6320 к.о. ... и да је ту парцелу пре 20 година продала овде купцу, да је купопродајна цена том приликом и исплаћена, да је купац тада ступила у државину парцеле и до данас је несметано користи, дакле све пре него што је парцела прешла у режим градског грађевинског земљишта. Околност да је након савесног ступања стицаоца у својинску државину промењен правни режим парцеле, не мења на таквој савесности. Према одредби члана 72. Закона о основама својинскоправних односа, државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (став 2.), а савесност државине се претпоставља (став 3.). Савесност правног претходника који је 1977. године у споразуму са тадашњим власником, теретно стекао државину на земљишту, и то потврдио садржином уговора закљученог 10.03.1979. године, не може се ценити према каснијој промени својинског режима земљишта, од 23.03.1979. године. Надаље, правила о стицању својине одржајем сходно се примењују и на стицање права коришћења на непокретности, код чињенице да је ранијим сопственицима, који су уместо својине стекли право коришћења на земљишту по прописима који су важили до 13. маја 2003. године, то исто право конвертовано у право својине каснијим изменама Закона о планирању и изградњи, почев од Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 47/2003, 34/2006).

Погрешан је и закључак другостепеног суда да су правни претходници тужила стекли државину предметне парцеле да би користили водомер, а не да би стекли својину на делу парцеле. То није тако према напред наведеним утврђеним чињеницама, посебно да је отац тужиле као купац од правног претходника тужене купио парцелу и исплатио купопродајну цену, и ступио у државину парцеле, како је то и сагласном вољом правних претходника странака констатовано у другом уговору. Другим уговором, уговорне стране су се сагласиле и да се купац укњижи као корисник раније парцеле 5037/3 по основу градње на туђем земљишту и уговору. Ово јасно говори о вољи уговорних страна,

другачије од закључка другостепеног суда. Садржина тражене судске заштите у спору због сметања државине не мења на ствари, јер ко може више, може и мање.

Тужиле у ревизији истичу да је првостепени суд утврдио да ни тужена ни њен правни претходник ни на који начин нису ометали државину тужилца, ни њиховог правног претходника на предметној парцели, коју су они савесно користили као своју, одржавали, косили и читавали стање потрошене воде у шахту који су саградили на парцели, преко 20 година, почев од 1977. године, када су правни претходници, родитељи тужилца купили парцелу и платили цену за исту, што је било познато правном претходнику тужене 33 када је купио парцелу 2006. године, све до сметања државине које је тправни претходник тужене и признао. Исто је и утврђено у овом поступку.

На основу инетог, ревизијски суд налази да је ревизија основана, јер су тужиле на основу савесне и неометане државине на парцели, најпре њихових правних претходника од 1977. године па надаље, и од измена одредаба Закона о основним својинскоправним односима 4. јула 1996. године, којима је брисан тадашњи члан 29. који је прописивао забрану одржаја на стварима у друштвеној својини па до подношења тужбе у овој парници 11.09.2018. године у периоду дужем од 20 година, стекле право својине на предметном земљишту одржајем на основу одредбе члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа.

Стога је преиначена другостепена пресуда тако што је одбијена жалба тужене и потврђена првостепена пресуда у усвајајућем делу за тужбени захтев тужилца, и одлука о трошковима на основу одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Обавезана је тужена да тужилцама накнади трошкове поступка по ревизији, у износу од 27.000,00 динара на име састава ревизије, 11.800,00 динара за таксу на ревизију и 17.700,00 динара за таксу на одлуку по ревизије, укупно 56.500,00 динара, применом одредаба члана 153. и 154. Закона о парничном посутпку, Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Закона о судским таксама.

**Председник већа – судија,
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић