



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 19619/2024
26.11.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић, Весне Мاستиловић, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Стипан Пекановић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво и ЈП „Војводина шуме“ Петроварадин, чији је пуномоћник Данило Драговић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији друготуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1700/24 од 12.06.2024. године, у седници одржаној 26.11.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији друготуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1700/24 од 12.06.2024. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1700/24 од 12.06.2024. године и пресуда Основног суда у Сомбору П 1201/23 од 27.02.2024. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Пресудом Основног суда у Сомбору П 1201/23 од 27.02.2024. године ставом првим изреке, констатовано је да се тужбени захтев усваја, па је ставом другим утврђено да је викенд кућа на потесу ... парцела ..., површине 52 м2, ЛН ... КО ..., бр. дела 1 – остало земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 52 м2, ЈП „Војводина шуме“ право коришћења у 1/1, Република Србија својина државна РС у 1/1, број објекта 1, ..., кућни број ..., површине 52 м2, викенд кућа, објекат изграђен без одобрења за градњу, имаоци права на објекту ЈП „Војводина шуме“ право коришћења, Република Србија својина државна РС у 1/1 дела, објекат изграђен без дозволе, део викенд куће је прешао и на парцелу .../... и то део од 40 м2, објекат број ..., ... кућни број ..., површине 52 м2, викенд кућа која је делом од 40 м2 прешла на к.п. .../... ..., површине 127.279 м2, ЛН ... КО ..., власништво тужиле у 1/1, те су тужени дужни трпети да се на основу ове правноснажне пресуде у Служби за катастар непокретности изврши упис права својине на објекту број 1, на име тужиле у 1/1 дела и обавезани су тужени да тужили солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 72.550,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1700/24 од 12.06.2024. године, жалбе тужених су одбијене, пресуда Основног суда у Сомбору П 1201/23 од 27.02.2024. године потврђена и одбијен захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, друготужени је благовремено изјавио ревизију, позивајући се на одредбу члана 404. ЗПП.

Одредбом члана 404. ЗПП, прописано је 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), а о дозвољености и основаности посебне ревизије одлучује Врховни суд у већу од пет судија.

Врховни суд налази да су испуњени услови из члана 404. ЗПП, да се дозволи одлучивање о посебној ревизији друготужене ради уједначавања судске праксе у погледу питања стицања права својине на основу одржаја и грађењем на туђем земљишту у заштићеним подручјима која су у државној својини РС.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија друготуженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је у државини викенд куће у викенд насељу ... која је саграђена на кат.парц. ..., површине 52 м2 из ЛН ... КО ... у државној својини са уписаним правом коришћења ЛП „Војводина шуме“. Објект је изграђен без дозволе за изградњу, на основу сагласности за постављање бунгалова, а једним делом се простире на суседну парцелу бр. .../... и то површином од 40 м2. Парцела број .../... је у државној својини са уписаним правом коришћења друготуженог ЛП „Војводина шуме“. Завод за урбанизам је 10.04.1965. године издао сагласност покојном оцу тужиле за постављање бунгалова на обали Дунава код Након смрти оца, тужила и њена мајка су наследили предметну викенд кућу. Дана 30.03.2010. године поднеле су ЛП „Војводина шуме“ ШГ „Сомбор“ захтев за издавање услова за адаптацију објекта како би се спречило оштећење ствари на предметном објекту због уласка воде у кућу услед честог варирања водостаја Дунава. Покрајински завод за заштиту природе је 05.05.2010. године утврдио услове заштите природе за адаптацију викендице, с тим да се адаптација изврши на начин како је то предвиђено у захтеву за издавање услова уз опште услове који се односе на уклањање грађевинског материјала, одржавања природног станишта и неугрожавања врста флоре и фауне. Покрајински завод за заштиту природе, решавајући по захтеву тужиле за радове и активности на адаптацији постојеће викендице (доградња терасе) у насељу ... на простору специјалног резервата природе „Горње Подунавље“ у режиму заштите трећег степена резервата, донео је решење 05.11.2012. године којим су издати услови за радове и активности на адаптацији постојеће викендице (доградња терасе) уз забрану сече околног дрвећа и зеленила и других услова који проистичу из посебног режима заштите тог резервата природе. Парцела број ..., површине 52 м2 на којој се налази предметна викенд кућа уписана је у ЛН ... КО ... као остало земљиште, земљиште под

зградом и другим објектом, у државној својини РС у 1/1 дела, са правом коришћења ЈП „Војводина шуме“ у 1/1 дела. У делу података о зградама и другим грађевинама, уписан је објекат број ..., ..., кућни број ..., површине 52 м², викенд кућа, изграђена без одобрења за градњу, број етажe 1 у државној својини РС у 1/1 дела са правом коришћења ЈП „Војводина шуме“ у 1/1 дела. Парцела број .../... укупне површине 124279 м² на којој се налази део од 40 м² предметне викенд куће, такође је уписана у ЛН ... КО ... као остало земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 51 м² у државној својини РС у 1/1 дела са правом коришћења ЈП „Војводина шуме“ у 1/1 дела. У делу података о зградама и другим грађевинама уписан је број објекта, површине 51 м², викенд кућа, део, објекат уписан по Закону о озакоњењу, у приватној својини ... у 1/1 дела, док се део објекта од 40 м² који припада предметној викендици тужиље не води у овом листу непокретности.

Полазећи од утврђених чињеница, првостепени суд је усвојио тужбени захтев, с позивом на члан 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, ценећи да су тужилца и њен правни претходник савесни држаоци предметне непокретности, тј. викенд куће, због чега су испуњени услови за стицање својине одржајем на објекту – викенд кући, који рок је почео да тече од 04.07.1996. године изменом Закона о основама својинскоправних односа, који од тада дозвољава стицање својине на друштвеној својини одржајем.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду са образложењем да је правни претходник тужиље имао право коришћења предметног земљишта које му је дато на коришћење ради постављања бунгалова, а уместо тога он је сазидао објекат трајног карактера који је касније дограђиван по прибављеним одобрењима Покрајинског завода за заштиту природе из 2010. и 2012. године, што упућује на закључак да је тужилца савесни градитељ у чијој се несметаној државини викенд објекат налази дуги низ година. Одобрења за адаптацију објекта и доградњу терасе гласе на тужилцу као градитеља и указују да је тужилца као савесни градитељ стекла право својине на предметном објекту у смислу члана 22. Закона о основама својинскоправних односа, па како тужени као власник, односно носилац права коришћења на земљишту на коме је изграђен објекат, у складу са одредбом члана 25. истог Закона, никада нису тражили да им припадне право на изграђеном објекту, нити да се објекат изграђен мимо сагласности поруши, нити исплату вредности предметног земљишта, ни накнаду штете, односно нису реаговали ничим до подношења тужбе у овој парници тако да се на јасан и недвосмислен начин противе градњи, већ је орган тужене РС у два наврата одобрио надоградњу и адаптацију истог објекта, то је правилно првостепени суд усвојио тужбени захтев тужиље као савесног градитеља и утврдио да је тужилца власник предметне куће.

Међутим, овакав закључак нижестепених судова се не може прихватити, јер је због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања погрешно примењено материјално право.

Чланом 1. став 2. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09.. 95/18), прописано је да природа као добро од општег интереса за Републику Србију ужива посебну заштиту у складу са овим Законом и посебним законом. Чланом 61. став 1. истог Закона, прописано је да власништво на непокретностима у заштићеним

подручјима може се стицати под условима прописаним овим Законом и другим законима.

Уредбом о заштити специјалног резервата природе „Горње Подунавље“ у члану 5. тачка 9. прописано је да на подручју специјалног резервата „Горње Подунавље“ у режиму заштите трећег степена, забрањено је градити викенд објекте и викенд насеља изнад грађевинских подручја утврђених посебним законом и урбанистичким документима.

У конкретном случају, правном претходнику тужиле, покојном оцу је 1964. године дата сагасност за постављање бунгалова. Покрајински завод за заштиту природе је 05.05.2010. године утврдио услове заштите природе за адаптацију викендице тужиле и њене мајке у викенд насељу ... на подручју специјалног резервата природе „Горње Подунавље“, а Покрајински завод за заштиту природе је 05.11.2012. године донео решење којим су подносиоцу захтева издати услови заштите природе за радове на адаптацији постојеће викендице (доградња терасе) који су се тицали забране сече околног дрвећа и зеленила и других услова који проистичу из посебног режима заштите тог резервата природе. Тужилца је на основу таквих решења саградила објекат трајног карактера, без одобрења за градњу, који је саграђен на парцели ..., површине 52 м², од којих се део од 40 м² простире на катастарску парцелу .../... .

Првостепени суд је утврђујући право својине тужиле на викенд кући површине 52 м² применио одредбу члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, сматрајући тужилу и њеног правног претходника савесним држаоцем непокретности, а другостепени суд одредбу члана 22. истог Закона, наводећи да је тужилца савесни градитељ у чијој се несметаној државини викенд објекат налази дуго низ година.

По налажењу овог суда, применом одредаба Закона о основама својинскоправних односа који регулишу стицање права својине грађењем на туђем земљишту, дошло би до отуђења земљишта у државној својини супротно одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник РС“, бр. 53/95... 32/97), који је био на снази у време издавања услова заштите природе на подручју специјалног резервата природе „Горње Подунавље“, те супротно одредбама Закона о промету непокретности који је био на снази у истом периоду („Службени гласник РС“, бр. 42/98 и 111/09). Зато, на конкретан прави однос нема места примени Закона о основама својинскоправних односа у стицању права својине грађењем на туђем земљишту, нити у стицању права својине одржајем.

Правило стицања права својине грађењем на туђем земљишту се не примењује код градње на земљишту у државној или друштвеној својини из напред наведених разлога.

Ово су разлози због којих су нижестепене одлуке укинуте.

Првостепени суд ће у поновном поступку да утврди када је тужилца изградила објекат трајног карактера, те да ли су испуњени услови за стицање права својине одржајем на основу одредбе члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, имајући у виду да су тужилци 2010. и 2012. године издата решења за адаптацију

постојеће викендице, односно доградњу терасе, а не за изградњу објекта трајног карактера у подручју специјалног резервата природе.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић