



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7097/2025
06.02.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров, Драгане Бољевић, Бранислава Босиљковића и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Тихомир Милановић, адвокат из ..., против тужених „Топинг“ доо из Београда, кога заступа пуномоћник Зоран Наумовић, адвокат из ..., ЈП „Градска стамбена агенција“ из Ниша, коју заступа пуномоћник Марко Милошевић, адвокат из ... и Града Ниша, кога заступа Правобранилаштво Града Ниша, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2591/2024 од 16.01.2025. године (погрешно означено у уводу 12.09.2024. године), на седници одржаној 06.02.2026. године донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2591/2024 од 16.01.2025. године (погрешно означено 12.09.2024. године).

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 2591/2024 од 16.01.2025. године (погрешно означено 12.09.2024. године) и пресуда Основног суда у Нишу П 1215/22 од 08.03.2024. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду, на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 1215/22 од 08.03.2024. године одбијен је тужбени захтев тужиле АА из ... да се утврди да тужиле има право својине на непокретности – стану у Нишу ул. ... бр. .. (раније ул. ...), стан број .., на трећем спрату, површине 72м², у стамбеној згради за колективно становање (уписан као посебан део зграде 1, улаз ..), изграђеној на кп.бр. .. КО Ниш – Теле кула, по основу уговора о обезбеђењу и изградњи станова солидарности бр. 01-486/1 од 15.05.2000. године и по основу одржаја, што би тужени „Топинг“ доо из Београда, ЈП „Градска стамбена агенција“ из Ниша и Град Ниш, били дужни да признају и трпе да се тужена без њиховог присуства, а на основу ове пресуде укњижи као власник у јавном регистру непокретности, као неоснован; обавезана је тужиле да туженом „Топинг“ доо из Београда, на име трошкова парничног посутпка исплати износ од 13.500,00 динара, а туженом ЈП „Градска стамбена агенција“ износ од 49.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2591/2024 од 16.01.2025. године (погрешно означено у уводу 12.09.2024. године), одбијена је, као неоснована, жалба

тужиље и потврђена првостепена пресуда и одбијен захтев туженог „Топинг“ доо из Београда за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиља је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права, с тим што је предложила да се о ревизији одлучи као посебној, у смислу члана 404. Закона о парничном поступку.

Одредбом члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23), прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због потрешне 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).

Према оцени Врховног суда, у конкретном случају је потребно уједначавање судске праксе у вези оцене савесности државине и терета доказивања савесности државине, па су испуњени услови прописани одредбом члана 404. став 1. ЗПП, за одлучивање о посебној ревизији тужиље.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку и утврдио да је ревизија основана.

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

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је између Фонда солидарне стамбене изградње Града Ниша и доо „Топинг“ (удружиоца) из Ниша дана 15.05.2000. године закључен уговор о обезбеђењу и изградњи станова солидарности, којим се Фонд обавезао да за рачун удружиоца изгради и преда му у својину један двоипособан стан укупне површине 71,85м² у Нишу, у ул. ..., стан број .., ближе описан у образложењу побијане пресуде. Одредбом члана 2. уговора је одређена цена стана, а чланом 5. уговора договорена је динамика исплате. Анексом наведеног уговора од 31.10.2001. године измењена је површина стана, па је уместо површине од 71,85 м² наведена површина од 71,88 м². Између истих уговорних страна дана 14.03.2001. године закључен је уговор о одобрењу кредита број 01/486/2, којим је Фонд солидарне стамбене изградње Града Ниша одобрио „Топинг“ доо кредит у износу од 1.856.472,38 динара у циљу изградње преосталих 50,33 м², с обзиром да су уговарачи сагласни да је корисник кредита досадашњим уплатама у укупном износу од 723.000,00 динара изфинансирао изградњу 21,55 м² од укупне површине стана.

Између „Топинг“ доо и тужиље закључен је уговор о преузимању испуњења обавеза и стицању својине на стану од 20.06.2000. године, чији је предмет преузимање испуњења уговорних обавеза „Топинг“ доо које је имао према Фонду солидарне стамбене изградње Града Ниша по основу уговора од 15.05.2000. године и уговора о кредиту од 14.03.2001. године. Тужиља се обавезала да ради извршења преузете обавеза уплати учешће за наведени стан 30% средстава од вредности стана Фонду у

износу од 595.028,29 динара, а преостали износ од 70% плати у 180 једнаких месечних рата. Уговарачи су се обавезали да изврше оверу уговора код надлежног суда након што тужиља измири обавезу уплате учешћа од 30% и обавезе по основу измирења трошкова пореза на пренос апслутних права. Уговор је потписан од стране тужиље и директора „Топинг“ доо ББ, а потписи су оверени 01.12.2006. године пред Општинским судом у Нишу под бројем Ов.1.бр. 12922/2006.

ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш је издала потврду од 11.08.2016. године у којој је наведено да је „Топинг“ доо из Ниша у целости измирио обавезу плаћања купопродајне цене наведеног стана. Решењем РГЗ СКН у Нишу од 27.09.2021. године одбијен је захтев тужиље за упис права својине на стану јер достављени уговори од 15.05.2000. године и анекс тог уговора нису оверени пред судом. У јавним књигама парцела број .. уписана је као државна својина са уделом од 1/1 и са правом коришћења ЈП „Градска стамбена агенција“, са обимом удела од 1/1. На парцели се налази стамбена зграда за колективно становање површине 412м² у ул. ... бр. ..., на којој је као ималац права својине са обимом удела од 1/1 уписан Град Ниш, а као ималац права коришћења са обимом удела од 1/1 уписано је ЈП „Градска стамбена агенција“, док на спорном стану број .. у наведеној стамбеној згради, на трећем спрату, површине 72м², власник није утврђен.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови су одбили тужбени захтев применом правила о терету доказивања из члана 21. ЗПП и одредби члана 28. Закона о својинско правним односима, јер тужиља није доказала да је на основу уговора о обезбеђењу и изградњи станова солидарности од 15.05.2000. године, као ни путем одржаја, стекла право својине на спорном стану. Тужиља није пружила ниједан писани, нити усмени доказ о томе да је у целости исплатила купопродајну цену стана Фонду, односно правном следбенику Фонда – туженом ЈП „Градска стамбена агенција“ из Ниша јер није приложила признанице о исплати износа предвиђених уговорима, нити је приложила записник о примопредаји спорног стана, а на наведене околности није предложила саслушање сведока. Из доказа изведених у поступку не произлази закључак да је тужиља у време овере уговора од 01.12.2006. године исплатила купопродајну цену стана у целости, нити је тужиља доказала од када се налази у државини спорног стана.

Врховни суд сматра да су нижестепени судови погрешно применили материјално право доносећи побијану одлуку, јер је чињенично стање непотпуно утврђено.

У ревизији се указује да је тужиља у државини спорног стана почев од 2001. године што друготужени није спорио и да је тужиља исплатила купопродајну цену у целости. Државину тужиље на спорном стану је оспорио првотужени „Топинг“ доо из Београда, и то тек у овом поступку који је покренут 2022. године. Првотужени је у одговору на тужбу од 22.08.2023. године навео да је тужиља након испуњења обавеза оверила уговор о преузимању испуњења обавеза и стицања својине на стану.

Законом о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1.); да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом десет година, а да савесни држалац

непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (члан 28. став 2. и став 4.); да је државина законита ако је заснована на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења; да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а савесност државине се претпоставља (члан 72.).

Из наведених законских одредби произлази да је одржај начин стицања права својине на непокретностима за које је потребан протек одређеног времена, и то десет односно двадесет година у зависности да ли је основ стицања редовни или ванредни одржај. За стицање својине редовним одржајем државина мора бити законита и савесна, а за стицање својине ванредним одржајем, државина мора бити савесна. Савестан је онај држалац који не зна нити може знати да ствар коју држи није његова, односно да оправдано не зна за околности због које је изостало стицање својине. Држалац је савестан све док се супротно не докаже. Ово је оборива правна претпоставка, па се терет доказивања савесности државине пребацује на оног који ту државину оспорава. Држалац је савестан ако се докаже да је био савестан у моменту стицања државине и у моменту истека рока за одржај, а у међувремену се претпоставља његова савесност и ко тврди супротно мора то и да докаже.

У конкретном случају терет доказивања несавесности државине тужиле на спорном стану је на туженом „Топинг“ доо који је оспорио савесност државине тужиле, при чињеници да није било спорно да се тужилца налази у државини спорног стана почев од 2001. године и да остали тужени нису спорили ту чињеницу, нити чињеницу њене савесности. При томе, тужилца је државину спорног стана засновала на уговорима који су закључени између Фонда стамбене изградње Града Ниша и доо „Топинг“ и уговору о преузимању испуњења обавезе и стицања својине на стану од 20.06.2000. године који је тужилца закључила са „Топинг“ доо.

У поступку није на поуздан начин утврђена чињеница о исплати купопродајне цене спорног стана у целости од стране тужиле, с обзиром на супротности у потврди ЈП „Градска стамбена агенција“ из Ниша од 11.08.2016. године и навода друготуженог из одговора на тужбу, односно записника од 08.03.2024. године.

Због непотпуно утврђеног чињеничног стања правилност примене материјалног права није могла бити испитана, због чега су нижестепене пресуде укинуте.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, на поуздан начин утврдити да ли је тужилца исплатила купопродајну цену стана у целости, те да ли има услова за примену правила о стицању својине редовним одржајем. Такође, првостепени суд ће поново оценити савесност државине тужиле на спорном стану, у смислу примедби наведених у овом решењу, након чега ће поново одлучити о тужбеном захтеву.

Одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора због чега су побијане пресуде укинуте и у делу одлуке о трошковима поступка.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић