



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10773/2025
05.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа Живана Драпшин, адвокат у ..., против тужене ББ из ..., коју заступа Иво Струјић, адвокат из ..., ради утврђења права власништва, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 566/25 од 12.03.2025. године, у седници одржаној дана 05.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 566/25 од 12.03.2025. године и спис враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном одлуком Апелационог суда у Новом Саду Гж 566/25 од 12.03.2025. године усвојена је жалба тужиље и преиначена пресуда Основног суда у Бечеју П 492/20 од 21.11.2024. године те је тужена дужна признати искључиво право власништва у 1/1 дела на објекту број 3 породично стамбене зграде у улици ... број ..., у површини од 80 м², изграђене на парцели број ... КО Бечеј, уписане у лн. Бр. ... КО Бечеј, сада уписана као право власништва у 269/1136 дела тужиље и у 867/1136 дела тужене, све то у корист тужиље 1/1, те се обавезује тужена да је дужна трпети да се тужиља са својим правом власништва на напред описаној породичној стамбеној згради као објекту број 3, упише у лн.бр.... КО Бечеј у евиденцији РГЗ СКН Бечеј, без даљег питања или приговора, а на основу ове пресуде, све то у року од 15 дана под претњом извршења, као и да у погледу грађевинског земљишта на парцели број ... КО Бечеј сувласнички удели остају непромењени у 269/1136 дела у корист тужиље и 867/1136 у корист тужене, те се обавезује тужена да тужиљи надокнади трошкове првостепеног поступка у износу од 197.100,00 динара у року од 15 дана. Обавезана је тужена да тужиљи на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплати износ од 66.600,00 динара у року од 15 дана под претњом извршења.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена је благовремено, преко пуномоћника адвоката, уложила ревизију због битне повреде из одредбе члана 374. став 1. Закона о парничном поступку која је учињена пред другостепеним судом, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Образлаже да је другостепени суд навео да је првостепени суд потпуно и правилно утврдио чињенично стање и да су спорну кућу која је предмет поступка

изградили тужила и њен покојни супруг, иако та чињеница уопште није утврђена у поступку пред првостепеним судом. Одатле се закључује да је другостепени суд одлуку засновао на неутврђеној чињеници. Истиче да тужила није могла одржајем стећи право својине на предметној кући, јер њена државина није савесна ни законита, обзиром да јој је одувек било познато да су најпре она и њен супруг, а касније она сама сувласници а не власници. У смислу образложених навода ревизије предлаже да се одлука преиначи, евентуално укине.

Одговор на ревизију није дат.

Испитујући законитост и правилност побијане пресуде у границама одређеним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд налази да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена апсолутно битна повреда из одредбе члана 374. став 2. Закона о парничном поступку на коју овај суд пази по службеној дужности. Међутим, основано се ревизијом тужене указује да је побијана одлука захваћена повредом из одредбе члана 374. став 1 у вези члана 394. Закона о парничном поступку.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужила је супруга, а тужена сестра покојног ВВ из Дана 25.09.2003. године тужена, као дародавац, и сада покојни ВВ као даропримац, закључили су и код Општинског суда у Бечеју под бројем Ов 4739/03 оверили даровни уговор. Овим уговором тужена је поклонила свом брату 269/1136 дела некретнине која се води као породична стамбена зграда саграђена на земљишту под парцелом број ... у улици ... број ..., у зк ул.бр. .. КО Бечеј, те је дала сагласност да се поклонопримац укњижи. У члану 2. уговора стране су констатовале да се "део плаца из тач. 1 поклања за потребе легализације породичне стамбене зграде саграђене на предметној парцели која је власништво даропримца", те да је у питању део плаца који се простире уз парцелу број .. КО Бечеј, чија се лева међна линија, посматрано из правца улице према дубини плаца у природи простире на следећи начин: од суседне парцеле број ... до средине капије у ширини од 1,38 метара па путањом у дубину плаца у дужини од 19,85 метара, где скреће улево и простире се дужином од 3 метра, затим поново у дубину плаца све до терасе објекта у дужини од 1,5 метара, па уз терасу дужином 2,17 метара, те се простире по ивици објекта све до краја објекта, затим се простире од објекта па надаље у дубину плаца дужином од 14,27 метара, те скреће десно до међне линије парцеле број ... где је дужина 9,55 метара. Укупна дарована површина износи 269 м². У уговору се наводи да се даропримац већ налази у поседу поклоњеног дела обзиром да на истом има саграђену породичну стамбену зграду површине приближно 75 м². На основу наведеног уговора, донето је решење Дн 1996/03 од 22.12.2003. године којим се дозвољава укњижба права власништва на 269/1136 делова породичне стамбене зграде саграђене на парцели број ... у улици ... број .. у зкул. број .. КО Бечеј, у корист ВВ из Решењем Општине Бечеј – Одељење за урбанизам комунално стамбене послове, заштиту животне средине Бечеј број III – 03 351-488/2003 од 16.05.2005. године је ВВ, са станом у улици ... број ...

одобрена изградња и употреба изведених радова на изградњи стамбеног објекта са улазном терасом спратности - II габарита (9,00 м x 8,0 м) + (415 x 217)м у Бечеју, у улици ... на парцели ... КО Бечеј. Заоставштина сада покојног ВВ расправљена је правноснажним решењем Основног суда у Бечеју број О 827/2019 од 20.11.2019. године те је власништво оставиоца у 269/1136 делова описане непокретности наследила тужиља. Предметни објекат је уписан код РГЗ СКН Бечеј као породична стамбена зграда – објекат 3 површине 80м², тако да су на непокретности уписаној у лн. број ... КО Бечеј парцела број ... земљиште под зградом – објектом површине 1 ар 61 м², земљиште под зградом – објектом површине 48 м², земљиште под зградом – објектом површине 80 м², земљиште под зградом – објектом, површине 5 ари 00 м² и њива I класе површине 3 ара 47 м², укупно 11 ари 36 м², породична стамбена зграда број 1 – објекат преузет из земљишне књиге ... број .., помоћна зграда број 2 – објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и породична стамбена зграда број 3 – објекат има одобрење за употребу, Као сувласнице уписане су тужена ББ у 867/1136 делова и тужиља АА у 269/1136 делова. Предметну зграду, објекат број 3, од њене изградње 1984. године, користили су за становање тужиља и њен покојни супруг а после његове смрти у њој станује тужиља. Тужена станује у стамбеној згради, објекат број 1, који се налази у уличној страни плаца.

Код овако утврђених чињеница првостепени суд тужбени захтев одбија. Образлаже да су парничне странке сувласнице и то тужена у 867/1136 делова, а тужиља у 269/1136 делова, да је сувласнички удео тужиље стекао њен правни претходник даровним уговором закљученим 25.09.2003. године са туженом као поклонодавцем, да је у уговору прецизирано да се део плаца поклања за потребе легализације породичне стамбене зграде, те да је у питању део плаца који се простире уз парцелу број .. КО Бечеј. Стога тужиља, по закључку првостепеног суда, као сувласник не може тражити да се утврди да је искључиви власник једног објекта, јер би у ситуацији када цела непокретност није подељена таквим утврђењем стекла више права у односу на другог сувласника. Осим тога, како образлаже, околност да она користи објекат број 3 а тужена објекат број 1, те да је нико никада није узнемиривао, не чини је савесним ни законитим држаоцем јер је у сваком моменту знала да није једини власник непокретности односно да постоји други сувласник. Првостепени суд је посебно навео да исказе сведока и странака на околност чијим средствима и која лица су изградила објекат није ценио јер је сматрао да су ирелеватни за одлучивање у овом спору.

Другостепени суд не прихвата изражени материјалноправни закључак. Образлаже да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање, па и да су кућу изградили тужиља и њен сада покојни супруг својим средствима и својим радом, да су у кући живели од изградње, да их тужена нити било ко други у томе није ометао, као и да је 2003. године закључен даровни уговор којим је констатовано да се даје део плаца за потребе легализације. На тај начин, по закључку другостепеног суда, стекли су се кумулативни услови за стицање права својине и по основу градње и наслеђа и одржајем. Образлаже да је тужиља са покојним супругом стекла право својине изградњом у складу са чланом 22. Закон о основама својинско правних односа јер су

својим радом и средствима изградили кућу, а да су поред тога као мирни држаоци предметне куће савесни стицаоци будући да нису били узнемиравани у мирном и фактичком поседу од изградње објекта 1984. године па протеком рока од 20 година потребном за ванредни одржај. Стога одлуку преиначава и тужбени захтев усваја.

Одлука другостепеног суда за сада се не може прихватити као правно ваљана због учињене битне повреде пред другостепеним судом.

Када је у питању право својине градњом онда су релевантне чињенице ко гради и на чијем земљишту будући да сам чин градње, под прописаним условима, може водити стицању права својине независно од одржаја. Оно, ипак, захтева прецизно утврђивање учешћа у градњи и постојање евентуалног договора са власником земљишта уколико то није градитељ. Притом, без утврђене чињенице ко је градио објекат не може се ценити ни савесност. Иначе, када је у питању грађење на туђем земљишту савесност је кључни критеријум за решавање својинског спора. Када се ради о одржају, савесност представља квалитативни услов за стицање права својине. Савесност односно добра вера дефинише се као субјективно уверење држаоца да је он заиста власник ствари коју држи. Држалац оправдано не зна, нити је према околностима случаја могао знати да ствар коју поседује припада неком другом. Дакле, савесност се заснива на оправданој заблуди. Такође, према општим правилима нашег права савесност мора постојати током целог времена потребног за одржај што значи да се савесност испитује као трајно стање док када је у питању грађење савесност се испитује као стање у периоду градње. Стога произлази да је кључна чињеница управо ко је градио, јер од те чињенице зависи и савесност тужиље.

У погледу ове релевантне чињенице, другостепени суд утврђује чињенице које првостепени суд није утврђивао. Наиме, према датим разлозима, другостепена пресуда је преничена позивом на одредбу члана 394. став 1. тачка 4. Закона о парничном поступку. Међутим, наведена одредба Закона о парничном поступку представља основ за преиначење само уколико суд сматра да је чињенично стање у првостеној пресуди правилно утврђено али да је погрешно примењено материјално право. Одлука се може преиначити и с ослонцем на одредбу члана 394. став 2. ако другостепени суд закључи да је првостепени суд погрешно оценио исправе и посредно изведене доказе а одлука је заснована на тим доказима, што значи да се не може преиначити уколико другостепени суд оцени да је првостепени суд погрешно оценио непосредно изведене доказе, какво је саслушање странака или сведока. Најзад, може се преиначити и уколико из чињеница које је утврдио, првостепени суд извео неправилан закључак о постојању других на којима је заснована пресуда. Одредбом члана 383. став 3. Закона о парничном поступку прописано је да може да се закаже главна расправа пред другостепеним судом уколико је ради правилног утврђења чињеничног стања потребно да се пред другостепеним судом понове већ изведени докази или докази чије извођење је одбио првостепени суд.

Првостепени суд је јасно навео да није ценио доказе на околност ко је градио зграду, јер ту чињеницу није сматрао релевантном. Другостепени суд, без расправе, узима да

су је градили тужила и њен супруг, те се основано се ревизијом указује да је другостепени суд изменио чињенично стање.

Дакле, другостепени суд је преинаичио првостепену пресуду на основу другачије утврђеног чињеничног стања, а да притом није одржао расправу у смислу одредбе члана 383. став 3. Закона о парничном поступку.

Ова битна повреда утицала је на правилност одлуке те је Врховни суд применом одредбе чл. 415 ст. 1 одлучио као у изреци.

Имајући у виду примедбе из ове одлуке другостепени суд ће у поступку без битне повреде на коју је указано овим решењем поново одлучити о изјављеној жалби. Имаће у виду да када се ради о утврђењу права својине суд се, уколико нађе да је захтев основан, мора определити о основу стицања дајући јасне и потпуне разлоге о испуњености услова за такво.

Како је укинута одлука о главној ствари то је морала бити укинута и одлука о трошковима како би се о истим одлучило коначном одлуком.

**Председник већа-судија,
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић