



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12260/2025
02.10.2025. 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 правној ствари тужиоца Грађевинска дирекција Србије д.о.о. Београд, коју заступа Јелена Николић, дипломирани правник са положеним правосудним испитом запослена код тужиоца, против тужене АА из ..., коју заступа пуномоћник Петар Недељковић, адвокат из ..., ради утврђена права својине, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 721/25 од 08.04.2025. године, у седници одржаној дана 02.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 721/25 од 08.04.2025. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 721/25 од 08.04.2025. године, одбијена је жалбе тужене и потврђена пресуда Вишег суда у Крушевцу П 52/24 од 20.12.2024. године којом је утврђено да је тужилац власник стана бр. .. у улазу .., који се налази на к.п. бр. ../2 КО Трстеник, означен у катастарском операту на етажи поткровље, површине 67 м², па се тужена АА из ..., обавезује да тужиоцу ово право призна и трпи да се као власник на предметном стану упише у јавним књигама при РГЗ, СКН Трстеник и обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 364.950,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужене неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужене ББ, у својству купца, са ГП „Јастребац“, као продавцем, закључио је Уговор о купопродаји стана који је оверен пред Општинским судом у Трстенику под Ов.бр. 2199/98 дана 30.07.1998. године, који је за предмет имао стан у изградњи у објекту М2, површине 67,15 м²,

означен као .., у поткровљу зграде, Ламела 2, улаз 2, на кп.бр. ../2 КО Трстеник. У тренутку овере овог уговора станови нису били ни формално ни фактички завршени, нити је предметни стан завршен до 1999. године, када је према члану 8. уговора требало да буде предат купцу. Директор ГП „Јастребац дана 23.10.1998. године донео је одлуку о једностраном раскиду наведеног уговора због немогућности изградње стана.

Утврђено је да је између тужиоца, као наручиоца, и предузећа „Крушевац Инвест“, као извођача радова, закључен уговор о изградњи стамбеног објекта у Трстенику на локацији М2 и ЧН2, заведен код тужиоца под бр. 1093-3100 дана 12.07.2000. године, а код „Крушевац Инвест“ под бр. 341 дана 21.07.2000. године, као и анекс овог уговора заведен код тужиоца под бр. 1093-8/00 дана 20.04.2001. године, којим је уговорено да извођач за потребе наручиоца изврши радове на изградњи два стамбена објекта у Трстенику, на локацији М2 и ЧН2, са 37 станова, укупне нето површине стамбеног простора од 2.176 м2, по систему „кључ у руке“.

Утврђено је и да је између ГП „Јастребац“ и предузећа „Крушевац Инвест“ закључен Уговор о купопродаји бр. 4911 од 11.09.2000. године, који је за предмет имао неизграђене станове у згради „Ламела М2“, па и спорног стана, сада означеног као стан број .., улаз 2, површине 92.56 м2. Након закључења овог уговора ГП „Јастребац“ је по налогу „Крушевац Инвест“ наставио са радовима на изградњи и тавански простор у згради М2 на кп.бр. ../2 КО Трстеник претворило у стамбени, на основу решења Одељења за урбанизам и комунално стамбене послове Општинске управе општине Трстеник од 26.04.2004. године, након чега је извршена пренумерација и мерење станова, па је спорни стан пренумерисан из броја .. у број .., а измерена је већа површина јер је у квадрату ушао и део поткровља. Након тога, над ГП „Јастребац“ отворен је стечајни поступак, у коме је „Крушевац Инвест“ признато излучно право на основу уговора о купопродаји од 11.09.2000. године, решењем Трговинског суда у Краљеву Ст. 2505/02 од 21.06.2004. године, чиме је постао власник предметног стана (број .., дуплекс, трособан). Наведеним решењем Трговинског суда у Краљеву утврђено је да је „Крушевац Инвест“, као купац, исплатио станове наведене у изреци тог решења, па и овде предметни стан, те да је исплатом цене стекао право својине на предметном стану, због чега је и издвојен из стечајне масе. Накнадно је добио грађевинску дозволу дана 09.11.2004. године, као и решење о употребној дозволи.

Утврђено је да на основу наведеног уговора о изградњи извршена примопредаја спорног стана и предаја кључева купцу, тужиоцу, о чему је сачињен записник о примопредаји станова у објектима М2 и ЧН2 у Трстенику број 3545799 од 04.04.2005. године, који је на тај начин постао власник.

Између предузећа „Крушевац Инвест“ и тужиоца дана 17.07.2007. године, закључен је Споразум о регулисању међусобних права и обавеза бр. 78900, којим је у члану 3. констатовано да је „Крушевац Инвест“ предао тужиоцу станове на име дела дотадашњих улагања у изградњу стамбених објеката у Трстенику, на локацији М2 и ЧН2, у степену извршења констатованом у члану 2. споразума, специфициране по објектима, између осталог и стан означен као стан број .., Ламела 2, улаз 2. поткровље, трособан, дуплекс, чија је површина износила 92.56 м2. Наведени споразум није оверен од стране суда.

Тужилац као продавац, закључио је уговор о купопродаји са ВВ, као купцем, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. 1340/08 дана 13.05.2008. године, чији је предмет стан број .., површине 92,56 м2, кога је дана 14.07.2008. године, записником о примопредаји, увео у посед, због чега је сада пок. ББ водио парницу због сметања поседа, у ком поступку је успео.

Такође, утврђено је да је предметни стан све време био у државини правног претходника тужене, до његове смрти, а након тога држалац наведеног стана је тужена,

његова супруга. Сада пок.ББ је уписан као власник, а тужена је стекла право својине по основу сопственог стицања и по основу наслеђа иза смрти свог супруга на основу решења Основног суда у Трстенику О.бр. 610/17 од 22.03.2018. године.

Пок. ББ поднео је тужбу и водио поступак против ВВ из ... и тужиоца, ради утврђивања права својине на овде спорном двособном стану број ..., површине 67 м², у поткровљу зграде на кп.бр. ../2 КО Трстеник, који тужбени захтев је одбијен правноснажном пресудом Основног суда у Крушевцу, Судска јединица у Трстенику П. бр. 535/12 од 14.10.2013. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, према становишту првостепеног суда сада пок. ББ није имао правни основ за упис права својине на предметном стану у јавну књигу, а након неговe смрти није могла да га има ни тужена. Тужена није пружила доказ да поседује ваљан правни основ за стицање права својине, па самим тим и основ за упис тог права у јавним књигама. Насупрот томе, ГП „Јастребац“, као продавац и „Крушевац Инвест“, као купац, закључили су 11.09.2000. године уговор о купопродаји, који је за предмет имао неизграђене станове у згради Ламела М2, па и спорни стан број ..., улаз 2, тада површине 85 м², а након закључења овог уговора ГП „Јастребац је по налогу „Крушевац Инвест“ наставио са радовима на изградњи и тавански простор претворио у стамбени, након чега је извршена пренумерација и мерење станова, па је спорни стан пренумерисан из броја .. у број ..., а измерена је и већа површина, јер је у квадратуру ушао и део поткровља. Након што је ГП Јастребац отишао у стечај „Крушевац Инвест“ је на основу наведеног уговора о купопродаји и решења Трговинског суда у Краљеву Ст 2505/02 од 21.06.2004. године. којим му је признато излучно право, постао власник предметног стана (број .., дуплекс. трособан). Записником о примопредаји станова од 04.04.2005. године, извршена је примопредаја наведеног спорног стана и предаја кључева купцу, овде тужиоцу. Ово произлази из Споразума о регулисању међусобних права и обавеза од 17.07.2007. године, којим су регулисани међусобни односи између тужиоца и „Крушевац Инвест“. Из наведеног следи да је тужилац стекао право својине према одредбама чланова 20., 21. и 22. став 2. Закона о основама својинскоправних односа.

Другостепени суд прихвата изнету аргументацију првостепеног суда. Закључује да тужена није пружила доказ, у виду записника о примопредаји стана или неки други доказ када је извршена примопредаја стана, ни када је извршен упис права својине на предметном стану на име правног претходника тужене у катастру непокретности, односно да ли је све то извршено пре него што је тужилац са „Крушевац Инвест“ закључио уговор о изградњи стамбеног објекта у Трстенику на локацијама М2 и ЧН2 од 12.07.2000. године. Осим тога, директор ГП „Јастребац“ дана 23.10.1998. године донео је одлуку о једностраном раскиду уговора Ов. бр. 2199/98 од 30.07.1998. године због немогућности изградње стана, што тужена такође не оспорава.

Ревизијом се оспорава изнето становиште другостепеног суда. Ревидент указује да је тужена савесни држалац предметног стана у чијем је поседу 27 година, да има законити правни основ и да је њено право уписано у земљишне књиге. Из наведеног следи да је материјално право погрешно примењено.

Неосновани су ревизијски наводи да су нижестепени судови погрешно применили материјално право када су усвојили тужбени захтев тужиоца и утврдили његово право својине на предметном стану. Према одредби члана 20. Закона о основама својинскоправних односа, право својине стиче се на основу правног посла, одлуке државног органа, наслеђивањем и у другим случајевима одређеним законом. Одредбом члана 21. истог закона прописано је да се право својине на непокретностима стиче уписом у јавну књигу или на други законом предвиђен начин, док је чланом 22. став 2. прописано да лице које је стекло право својине на основу правног посла може захтевати

да се то право утврди и омогући његов упис у јавне књиге. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је правни претходник тужене закључио уговор о купопродаји стана у изградњи са ГП „Јастребац“ 1998. године, али да наведени стан у том тренутку није био изграђен, нити је до уговореног рока био завршен, након чега је продавац донео одлуку о једностраном раскиду уговора због немогућности изградње. Стога тај правни посао није довео до стицања права својине правног претходника тужене. Са друге стране, утврђено је да је ГП „Јастребац“ 11.09.2000. године закључио уговор о купопродаји неизграђених станова са предузећем „Крушевац Инвест“, којим је обухваћен и предметни стан. У стечајном поступку над ГП „Јастребац“, решењем Трговинског суда у Краљеву Ст 2505/02 од 21.06.2004. године, „Крушевац Инвест“ је признато излучно право на спорном стану, уз утврђење да је цена исплаћена, чиме је стекао право својине, па је та непокретност издвојена из стечајне масе. Даље је утврђено да је тужилац на основу уговора о изградњи стамбеног објекта са „Крушевац Инвест“, као и на основу Споразума о регулисању међусобних права и обавеза од 17.07.2007. године, стекао право на предметном стану, те да му је стан предат у посед записником о примопредаји од 04.04.2005. године.

Полазећи од овако утврђених чињеница, правилан је закључак нижестепених судова да тужилац има ваљан правни основ за стицање права својине на предметном стану, док правни претходник тужене, а ни сама тужена, нису доказали постојање ваљаног правног основа за стицање тог права.

Ревизијски наводи да је тужена савесни држалац стана у трајању од 27 година и да је на основу тога стекла право својине нису од утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари. Дуготрајан посед сам по себи не представља правни основ за стицање права својине уколико нису испуњени услови за одржај прописани законом. Према одредби члана 72. Закона о основама својинскоправних односа, држалац је савестан ако не зна нити може знати да ствар коју држи није његова. Савесност се цени према околностима конкретног случаја, односно према томе да ли је држалац, имајући у виду све релевантне чињенице, могао оправдано веровати да има право на ствар. У конкретног случају, из утврђеног чињеничног стања произлази да је правни претходник тужене закључио уговор о купопродаји стана у изградњи са ГП „Јастребац“ 1998. године, али да стан у то време није био изграђен, нити је до уговореног рока био завршен, након чега је директор ГП „Јастребац“ донео одлуку о једностраном раскиду наведеног уговора због немогућности изградње. У таквим околностима, правни претходник тужене није могао оправдано веровати да је стекао право својине на непокретности која није ни била изграђена, нити му је била предата на основу ваљаног правног основа. Поред тога, у току поступка није доказано да је извршена примопредаја стана правном претходнику тужене на основу наведеног уговора, нити је доказано када и на који начин је извршен упис права својине у јавне књиге на његово име. Сам упис у јавну књигу, уколико није заснован на ваљаном правном основу, не може учинити државину савесном. Околност да је правни претходник тужене био у поседу стана дужи временски период сама по себи не указује на савесност државине, јер савесност подразумева постојање оправданог уверења да се право државине заснива на ваљаном правном основу, што у конкретног случају није доказано.

Осим тога, чињеница да је правни претходник тужене покренуо судски поступак ради утврђивања права својине на предметном стану, који је правноснажно окончан одбијањем његовог тужбеног захтева, указује да није располагао несумњивим правним основом за стицање права својине, односно да није био савестан држалац.

Стога правилно нижестепени судови закључују да тужена, односно њен правни претходник, нису доказали да су били савесни држаоци предметне непокретности.

Тужена није доказала да су испуњени услови за стицање права својине одржајем, нити је такав захтев био предмет одлучивања у овој парници.

Наводи ревизије да је право правног претходника тужене било уписано у јавним књигама не доводе у сумњу правилност побијане одлуке, јер се у поступку утврђивања права својине испитује постојање ваљаног правног основа стицања. Уколико упис није заснован на ваљаном правном основу, он не може производити правно дејство у односу на лице које своје право заснива на ваљаном правном основу.

Како се ревизијом тужене не доводи у сумњу правилност примене материјалног права од стране нижестепених судова, Врховни суд је, применом члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

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

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