Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22167/2023
10.12.2025. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Предраг Поповић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије, Дирекција за имовину РС, коју заступа законски заступник Државно правобранилаштво РС – Одељење у Краљеву и ББ из ..., чији је пуномоћник Драгана Поповић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 370/23 од 03.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 10.12.2025. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог ББ изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 370/23 од 03.04.2023. године.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Брусу, Судска јединица у Александровцу П 74/18 од 03.06.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени затхев тужиоца којим је тражио да се према туженима утврди да је власник кат. парцеле ... КО ..., површине 0.10,08ха, њива друге класе и објекта изграђеног без одобрења за градњу и помоћне зграде, као ванкњижно власништво, изграђених на тој парцели, те да се наложи туженима да трпе и дозволе укњижбу права својине на име тужиоца. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом ББ на име накнаде трошкова поступка плати износ од 105.375,00 динара.

Апелациони суд у Крагујевцу је, пресудом Гж 370/23 од 03.04.2023. године, ставом првим изреке, укинуо пресуду Основног суда у Брусу, Судска јединица у Александровцу П 74/18 од 03.06.2018. године. Ставом другим изреке, утврђено је према туженима да је тужилац власник кат. парцеле ... КО ..., површине 0.10,08ха, њива друге класе и објекта изграђеног без одобрења за градњу и помоћне зграде, као ванкњижно власништво, изграђених на тој парцели, те да се наложи туженима да трпе и дозволе укњижбу права својине на име тужиоца. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу на име накнаде трошкова поступка солидарно исплате износ од 520.325,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ББ је благовремено изјавио ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног

стања, битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану одлуку, применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23) и нашао да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Указивање на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП је без утицаја будући да иста не представља ревизијски разлог.

Према чињеничном стању утврђеном након одржане расправе пред другостепеним судом, тужилац је 13.01.2006. године, као власник електроинсталатерске радње „Светлост“ у Крушевцу (у међувремену је радња брисана из регистра привредних субјеката), као зајмодавац, са ГП „Жељин“ а.д, као зајмопримцем, закључио уговор о зајму. Уговор је за предмет имао износ од 870.000,00 динара уз уговорени рок враћања најкасније до 01.03.2006. године. По доспелости дуга, како дуг није враћен, на седници одржаној 10.03.2006. године Управни одбор ГП „Жељин“ а.д. је донео одлуку којом се Електроинсталатерској радњи „Светлост“ власника АА, на име дуга од 870.000,00 динара који је та радња уплатила 13.01.2006. године, даје у власништво зграда на кат. парцели ... КО ..., као и кат. парцела .... На основу те одлуке, 10.03.2006. године закључен је између тужиоца и ГП „Жељин“ а.д. уговор којим је ово предузеће на име намирења дуга према члану 3. уговора од 13.01.2006. године и Одлуци од 10.03.2006. године, пренело на тужиоца право својине на кат. парцели ... – земљиште под зградом 0,94ара и њива друге класе 9,1ар, укупне површине 10,08ари, као и једне помоћне приземне зграде површине у основи 94м^2 и других помоћних зграда мале квадратуре, све КО ... . Уговор није судски оверен. Тужилац је одмах уведен у посед ових непокретности, што је констатовано и у тексту уговора, а користио их је тако што је ту складиштио електроматеријал. У тренутку закључења уговора од 10.03.2006. године, спорна парцела је у катастру непокретности била уписана као својина ГГ, са укњиженим објектом од 91м^2 који је био уписан као друштвена својина а као држалац било је уписано ГП предузеће „Жељин“ а.д.

ГП „Жељин“ а.д. је 1967. године са тадашњим власником ВВ закључио усмени уговор о купопродаји предметне парцеле и у периоду 1979.-1981. године на њој је изградило објекте који су предмет уговора од 10.03.2006. године. Како ГП „Жељин“ а.д. на основу усменог уговора о купопродаји није могао да упише право својине на купљеним непокретностима, покренуо је против продавца парнични поступак који је правоснажно окончан 14.11.2012. године доношењем пресуде којом је усвојен тужбени захтев ГП „Жељин“ а.д. према туженом ГГ, правном следбенику пок. продавца, и утврђено је да је власник кат. парцеле ... КО ..., што је тужени дужан да призна и трпи да се на основу пресуде право својине укњижи у катастру непокретности. Из образложења пресуде произилази да је ГП „Жељин“ а.д. постао власник парцеле на основу одржаја, будући да се у савесној државини те непокретности налази од 1967. године, када је закључио усмени уговор о купропродаји са тадашњим власником.

Над ГП над „Жељин“ а.д. је решењем Привредног суда у Краљеву од 13.01.2012. године отворен стечајни поступак због трајне неспособности плаћања дужника, па је, пошто је утврђено да не постоји интерес поверилаца и стечајног

дужника за спровођење стечајног поступка, стечајни поступак закључен и одлучено је да по правноснажности решења имовина стечајног дужника прелази у својину Републике Србије.

Тужени ББ је 05.11.2018. године, као купац, закључио уговор о купопродаји кат. парцеле ... КО ... са ДД, као продавцем. Уговор је оверен пред јавним бележником. Продавац је право својине на тој парцели стекао на основу уговора о поклону ОПУ-438/2016, закљученим са ЂЂ, која је предметну парцелу наследила иза оца ГГ на основу оставинског решења од 06.06.2014. године. Тужени је у катастру непокретности уписао право својине на предметној парцели.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да је тужилац, сходно одредби члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправнх односа, на основу пуноважног уговора закљученим са власником ГП „Жељин“ а.д. стекао право својине на основу правног посла и постао власник непокретности које су предмет спора, без обзира што није у јавним књигама извршио упис стеченог права својине.

Насупрот ревизијским наводима туженог ББ, правилно је другостепени суд закључио да је тужбени захтев тужиоца основан.

Према члану 41 Закона о основама својинаско правних односа, лице које је прибавило индивидуално одртеђену ствар по правном основу и на законит начин, а није знало нити могло знати да није постало власник (претпостављени власник), има право да захтева њен повраћај и од савесног држаоца код кога се та ствар налази без правног основа или по слабијем правном основу.

Када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на исту непокретност, о јачем праву суд одлучује применом начела забране злоупотребе права. Када су сви стицаоци савесни, а ниједном од њих непокретност није предата у државину, нити је исходовао упис права својине у јавну књигу, јачи правни основ има ранији стицалац. Када су сви стицаоци савесни, јачи правни основ има стицалац који је исходовао упис у јавну књигу, а ако ниједан од њих то није учинио, јачи је у праву онај коме је непокретност предата у државину. Ранији савесни стицалац има јачи прани основ у односу на каснијег несавесног стицаоца и у случају када је непокретност предата у државину каснијем несавесном стицаоцу или је несавесни стицалац исходовао упис у јавну књигу.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинско правних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1).

Одредбом члана 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 42/98), који је важио у тренутку закључења уговора на коме тужилац заснива тужбени захтев, у одредби члана 4. било је прописано да се уговор о промету непокретности закључује у писменој форми, а потписи уговарача оверавају од стране суда (став 1); уговори који нису закључени на начин из става 1. овог члана не производе правно дејство (став 2); суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из става 2. овог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарачи нису оверени од стране суда, под условом да је уговор

испуњен у целини или у претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис (став 3).

У овом случају одлучно питање је ко од стицалаца има јачи правни основ. И тужилац и тужени ББ право својине црпе из уговора о купопродаји, као теретних правних послова, па је од значаја њихова савесност.

Тужилац право својине на кат. парцели ... КО ..., и свим помоћним зградама које се налазе на тој парцели, заснива на уговору од 10.03.2006. године закљученим са ГП „Жељин“ а.д. који није судски оверен, али је у целости извршен и тужилац је одмах по закључењу уговора од стране продавца уведен у државину купљених непокретности-земљишта и зграда, па је уговор конвалидиран. Тужени право својине заснива на уговору о купопродаји предметног земљишта-плаца (без зграда које се на њему налазе) закљученим 05.11.2018. године, у току трајања овог поступка, са лицем које је право својине на парцели стекло уговором о поклону закљученим са законским наследником ГГ. Право својине на парцели је уписао у катастар непокретности.

По становишту Врховног суда, иако у тренутку закључења уговора о купопродаји са ГП „Жељин“, као продавац, у јавној књизи није био уписан као власник, већ треће лице, ГГ, тужилац је савестан стицалац будући да је продавац био у поседу парцеле и објеката на њој (које је изградио) и увео га је у посед продатих непокретности. С друге стране, тужени ББ, није савестан стицалац, будући да је по сопственом казивању, пре закључења уговора о купопродаји извршио проверу у катастру непокретности у коме је као држалац објекта био уписан ГП „Жељин“, што указује да код таквог стања није могао без даљих провера се поуздати у то да је продавац власник парцеле, како то правилно закључује другостепени суд. С друге стране, тужилац је уговор закључио са лицем које је било у поседу непокретности и уписано као држалац објекта на њој, па је имао разлога да верује да је продавац власник. Стога јачи правни основ за стицање својине на спорним непокретностима има тужилац, као савесни стицалац, у односу на туженог који није савестан, из чега следи да је тужбени захтев тужиоца основан.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, јер је донета правилном применом одредбе члана 150., 153. и 164. Закона о парничном поступку, имајући у виду успех тужиоца у спору.

Из изнетих разлога, одлучено је као у изреци на основу члана 414. Закона о парничном поступку.

Председник већа - судија
Гордана Комненић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић