



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21703/2024
03.09.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Здравко Ћосић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., Општина ..., кога заступа пуномоћник Милијана Милутиновић, адвокат из ..., ради утврђења права својине и предаје непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2129/23 од 16.05.2024. године, у седници одржаној 03.09.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2129/23 од 16.05.2024. године и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно одлучивање о жалби туженог.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2129/23 од 16.05.2024. године укинута је пресуда Основног суда у Брусу – Судска јединица у Александровцу П 28/21 од 09.03.2023. године и одбијен тужбени захтев тужиоца АА из ..., према туженом ББ из ..., којим је тражено да се утврди да је тужилац власник – приватна својина са обимом реалног удела 6/525 земљишта под зградом у дужини од 1,34м са југа до преосталог објекта бр. 6 у дужини од 4,34 м, са истока до преосталог дела објекта бр. 6 у дужини од 1,44м у листу непокретности број .. КО Александровац, по основу уговора о продаји не покретности број 1880/2009 од 08.06.2009. године закљученим пред Општинским судом у Александровцу и анекса 1. уговора о продаји 2525/2009 закљученим пред Општинским судом у Александровцу од 20.07.2009. године, што би тужени био дужан да призна и трпи и дозволи да се тужилац упише као власник приватне својине код РГЗ СКН Александровац у реалном уделу од 6/525 по листу непокретности број .. КО Александровац, да се утврди да је тужилац власник-приватна својина са обимом удела 1/1 на делу објекта бр. 6 изграђеног на кп.бр. .., стари део, површине 6м2 у КО Александровац, а да тужени остаје власник – приватна својина у реалном уделу од 469/25 у КО Александровац, које земљиште је испод дела објекта бр. 6, изграђеног на кп.бр. .. КО Александровац, стари део површине 6м2, чије су мере и границе земљишта под зградом и другим објектом ближе наведене у изреци пресуде, по основу уговора о продаји непокретности број 1880/2009 од 08.06.2009. године, закључен пред Општинским судом у Александровцу и анекса 1. уговора о продаји 2525/2009 закљученим пред Општинским судом у Александровцу од 20.07.2009. године, што би тужени био дужан да призна, трпи и дозволи да се тужилац упише као власник приватне својине код РГЗ СКН Александровац са обим удела 1/1, на посебном

делу објекта бр. 6 у површини од 6м², у наведеним мерама и границама, по листу непокретности број .. КО Александровац; да се обавезе тужени да тужиоцу преда у државину и својину део објекта бр. 6 изграђеног на кп.бр. .. стари део, површине 6м², чије су мере и границе ближе описане у изреци пресуде, као и земљишта под делом бр. 6 изграђеног на кп.бр... КО Александровац, стари део, површине 6м², број дела 6, чије су мере и границе ближе описане у изреци пресуде, по листу непокретности бр. .. КО Александровац. Ставом петим изреке обавезан је тужилац да туженом, на име трошкова парничног поступка, исплати износ од 234.750,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због свих законских разлога због којих се ревизије може изјавити.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23), па је 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.

Према утврђеном чињеничном стању, уговором о купопродаји Ов.бр. 1880/09 од 08.06.2009. године који је закључен између сада пок. ВВ коју је заступао њен син ГГ, као продавца и купца АА, кога је заступао ДД, констатовано је да је продавац једини искључиви власник помоћне зграде бр. 2, површине 96м², уписане тада у лн.бр. .. на кп.бр. .. КО Александровац, а купац купује ову непокретност за укупну купопродајну цену од 25.000 евра у динарској противвредности на дан исплате купопродајне цене по продајном курсу НБС. Купац је продавцу на основу капаре исплатио 5.000 евра, а уговорено је да ће преосталих 20.000 евра купац исплатити продавцу у складу са пуномоћјем продавца које је оверено пред Општинским судом у Александровцу О.бр. 1878/2009 дана 08.06.2009. године, ЂЂ из ..., на његов динарски текући рачун. Анексом уговора о купопродаји од 20.07.2009. године, који је закључен између истих уговорних страна, пренето је право коришћења земљишта испод зграде бр. 2, површине 96м², док су остале одредбе уговора остале непромењене. Купац ДД је исплатио део купопродајне цене од 30.000 евра, а што је констатовано на признаници од 17.04.2010. године, а истог дана је исплатио преостали део купопродајне цене од 23.000 евра, укупно 53.000 евра, те је купац ДД у целини исплатио купљену непокретност по наведеним уговорима. Пуномоћник продавца и купац су се договорили да ће купцу бити предат у државину остали део купљене непокретности иза локала у коме сада купац ДД обавља трговинску делатност, простор од две просторије у коме станује продавац ВВ, најкасније до 01.05.2011. године.

ГГ, као продавац и ЂЂ, као купац, закључили су уговор о купопродаји ОПУ 202/2015 који је солемнизован пред Основним судом у Брусу, Судска јединица у Александровцу дана 09.07.2015 године, а предмет купопродаје је породична стамбена зграда бр. 1 и помоћне зграде бр. 3 и бр. 4, уписане у лн .. КО Александровац. Уговором о купопродаји ОПУ 347/2015 који је солемнизован пред Основним судом у Брусу, Судска јединица у Александровцу дана 20.11.2015. године, а који је закључен између ЂЂ као продавца и ББ, као купца, купцу је продата породична стамбена зграда

бр. 1 и помоћне зграде бр. 3. и 4. на кп... у ЛН .. КО Александровац. Анексом наведеног уговора од 19.10.2017. године, извршена је допуна члана 1. и додат нови члан којим се преноси и право својине на земљишту под објектом бр. 1 површине 1,22 ари број 5, површине 0,23 ара, број 6 површине 0,15 ари и земљиште уз зграду – објекат површине 3,09 ари. У катастру је извршен упис права својине корист ББ на помоћној згради бр. 5, површине 23м2 изграђене на кп.бр. .. и на помоћној згради бр. 6, површине 15м2, а констатовано је да је породична стамбена зграда бр. 1 изграђена без одобрења за градњу на кп.бр. ... Након тога је породична стамбена зграда бр. 1 уписана по Закону о озакоњењу објекта власника ББ решњем од 02.07.2013. године, да би се након тога дозволио упис у ЛН бр. .. КО Александровац права коришћења у корист ВВ, са делом поседа 469/525, упис права коришћења у корист АА са делом поседа 56/525 на непокретности означеној у А листу ближе описаног у образложењу побијане пресуде, а затим је извршен упис носиоца права коришћења АА са делом поседа 96/519. Спорна површина се налази у саставу објекта бр. 6, а који је помоћни објекат у власништву туженог површине 15м2, како је утврђено записником о увиђају суда да на лице места од 17.01.2018. године. Налазом и мишљењем вештака геометра од 24.07.2018. године извршена је идентификација кп.бр. .. и утврђено да се је у катастарском оперативном уписана зграда бр. 1, зграда бр. 2, зграда бр. 5 и зграда бр. 6 и земљиште под зградама на ББ као приватна својина са уделом од 469/525 и АА, као право коришћења са уделом од 56/525. Објекат бр. 1 је стамбени, број 2 је пословни на крајњем северном делу парцеле и целом својом ширином представља ширину парцеле, број 5 је помоћни објекат, број 6 је помоћни објекат наслоњен уз објекат бр. 2 на парцели уз његову крајњу западну страну, а објекти 3. и 4. су порушени.

Другостепени суд је, након саслушања парничних странака и оцене исказа сведока који су саслушани у првостепеном поступку утврдио да је тужени спорни део купио у виђеном стању и легализовао и уписао се у катастру са правом својине на помоћној згради од 15м2, те је по оцени другостепеног суда савесни стицалац. Тужени је уписан у катастру као власник главног објекта бр. 1 и помоћних објеката сада бр. 6 у површини од 15м2 који је споран и помоћног објекта бр. 5. По оцени апелационог суда предмет купопродаје из 2009. године је објекат у виђеном стању, те је продат локал до улице, остава иза локала где је срушен зид и кухиња, а те две просторије користила је сада пок. ВВ, јер је у њима живела. Према становишту другостепеног суда, из свега наведеног произлази да тужилац није доказао да је купио предметни део објекта бр. 6, а и у ситуацији да је купио не би могао да стекне право својине на том објекту и земљишту испод објекта, јер тужени има јачи правни основ, пошто је све време од куповине савестан држалац, сходно члану 41.став 2. Закона о основама својинско правних односа.

По оцени Врховног суда другостепени суд је утврдио другачије чињенично стање од оног које је утврђено првостепеном пресудом, у погледу чињенице да ли је тужилац купио и спорни део непокретности. Наиме, првостепени суд је прихватио исказе сведока у целини, а другостепени суд је ове исказе сведока ценио и није прихватио, иако сведоци чији су искази другачије цењени нису саслушани пред другостепеним судом.

Одредбом члана 383. став 3. Закона о парничном поступку прописано је да ако веће другостепеног суда нађе да је ради правилног утврђења чињеничног стања потребно да се пред другостепеним судом понове већ изведени докази или докази чије

је извођење одбио првостепени суд, може да закаже расправу пред другостепеним судом.

На основу одредбе члана 4. став 1. истог Закона, суд одлучује о тужбеном захтеву по правилу на основу усменог, непосредног и јавног расправљања, ако овим законом није другачије прописано. Чланом 394. став 1. тачка 1. истог Закона прописано је да ће другостепени суд пресудом да преиначи другостепену пресуду ако на основу расправе утврди другачије чињенично стање него што је оно у првостепеној пресуди.

У конкретном случају, другостепени суд је другачије оценио исказе сведока у погледу чињенице да ли је тужилац купио спорни део, иако није сведоке непосредно саслушао на расправи коју је одржао. Пошто другостепени суд на расправи коју је одржао, није саслушао сведоке чије је исказе ценио другачије у односу на првостепени суд, правилност примене материјалног права није могла да се испита.

У поновном поступку, другостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења, тако што ће, ценећи жалбене наводе туженог одлучити да ли је, ради правилног и потпуног утврђења чињеничног стања и другачије оцене изведених доказа, потребно да непосредно саслуша сведоке на околност да ли је тужилац купио и спорни део непокретности, те да потом одлучи о изјављеној жалби.

Из наведених разлога, Врховни суд је одлучио као у изреци, на основу одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић