



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 16399/2024  
17.09.2025. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Аца Настасијевић, адвокат из ..., против туженог Грађевинског предузећа „Дукић“ ДОО Сремска Митровица, чији је пуномоћник Властимир Ананијев, адвокат из ....., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1336/2024 од 02.04.2024. године, у седници одржаној 17.09.2025. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1336/2024 од 02.04.2024. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Неготину, Судска јединица у Кладову П 556/2021 од 04.11.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац влансик по основу одржаја непокретности и то једнособног стана у ламели 1 на другом спрату, стан број 8, површине 31,83 м<sup>2</sup> и једнособног стана у ламели 1 на другом спрату, стан број 9, површине 26,10 м<sup>2</sup>, оба стана у згради у ..., Улица ... број .., саграђеној на кп .. КО Кладово, што је тужени ДОО ГП „Дукић“ са седиштем у Сремској Митровици дужан признати ово право тужиоцу и трпети да се упише као искључиви власник наведених непокретности код РГЗ СКН Кладово; ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у укупном износу од 138.800,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1336/2024 од 02.04.2024. године, преиначена је пресуда Основног суда у Неготину, Судска јединица у Кладову П 556/2021 од 04.11.2021. године, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се према туженом ГП „Дукић“ ДОО Сремска Митровица утврди да је власник по основу одржаја непокретности на једнособном стану у ламели 1 на другом спрату, стан број 8, површине 31,83 м<sup>2</sup> и једнособном стану у ламели 1 на другом спрату, стан број 9, површине 26,10 м<sup>2</sup>, оба стана у згради у ..., Улица ... број .., саграђеној на кп .. КО Кладово, те да је тужени дужан да призна ово право тужиоцу и трпи да се тужилац упише као искључиви

власник наведених непокретности код РГЗ СКН Кладово као неоснован, па је обавезан тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 94.500,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију из свих законом прописаних разлога.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) и оценио да је ревизија дозвољена и основана.

Према утврђеном чињеничном стању, између туженог као продавца, кога је по овлашћењу заступао ББ и тужиоца као купца, закључен је Уговор о купопродаји који је оверен пред Општинским судом у Кладову Ов. бр. 1874/2008 дана 06.06.2008. године, чији су предмет непокретности у изградњи и то једнособан стан у ламели 1 на другом спрату, стан број 8, нето површине 31,83 м<sup>2</sup> и једнособан стан у ламели 1, на другом спрату, стан број 9, површине 26,10 м<sup>2</sup>, у стамбеном објекту у ..., Улица ... број .., на кп .., уписано у лн бр. .. КО Кладово. Према уговору рок за завршетак изградње је 19.09.2008. године. Купопродајна цена је одређена у износу од 41.000 евра са динамиком исплате: 20.000 евра до овере уговора у суду, 10.000 евра до 15.07.2008. године и 11.000 евра приликом примопредаје станова. Примопредаја станова се врши комисијским путем по прибављеном техничком пријему зграде и употребној дозволи од стране продавца и са доказом о извршеној исплати целокупне купопродајне цене од стране купца. О примопредаји се сачињава записник, а рок предаје је најкасније до 19.09.2008. године. Тужени је предметну зграду и станове изградио према уговору, али до завршетка расправе у овој парници за исту није издата употребна дозвола. Услед наведеног, између странака није сачињен записник о примопредаји станова. На име купопродајне цене тужилац је туженом 01.02.2008. године исплатио износ од 10.000 евра, дана 08.03.2008. године износ од 5.750 евра, дана 14.04.2008. године износ од 10.000 евра и дана 14.07.2008. године износ од 9.500 евра, укупно 35.200 евра, што је за 5.750 евра мање од укупно уговорене купопродајне цене. Крајем 2008. године и почетком 2009. године купцима станова у предметној згради, па и тужиоцу, предати су кључеви од стране продавца, а ради се о два стана који су фактички спојени у један. У то време нису били завршени сви радови у згради. Почетком јануара 2010. године на путничко возило тужиоца испред предметне зграде пао је хоризонтални олук, те је на возилу тужиоца причинио значајну материјалну штету. Тужилац се са ВВ, као овлашћеним лицем и сином законског заступника туженог договорио да износ на име штете на возилу и на име мањих недостатака у стану буде компензован са износом који он дугује туженом на име купопродајне цене. Тужилац се на основу уговора није уписао као власник предметних станова, с обзиром да му тужени као продавац није издао потврду о плаћеној купопродајној цени, што је према уговору био услов за упис.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца за утврђење права својине на предметним непокретностима по основу одржаја основан, сходно члану 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, јер је тужилац био у мирној, континуираној и несметаној државини спојених

преметних станова 8 и 9 у један стан, у временском периоду дужем од 10 година, да за своју државину има законски основ у овереном уговору о купопродаји станова у изградњи, да се све време државине понашао као власник истих, да су му кључеви предати од стране продавца, те да је његова државина савесна, имајући у виду да та законска претпоставка није оборена од стране туженог током поступка, а да тужени није оспорио државину тужиоца, није тражио иселење тужиоца из предметних непокретности, нити је тражио исплату преосталог износа на име купопродајне цене, што потврђује наводе тужиоца да је преостали износ цене исплаћен компензацијом, сходно договору тужиоца и сина законског заступника туженог ВВ, који је био овлашћен да руководи изградњом предметне зграде и обавља друге послове везано за продају станова, што је потврђено и исказом сведока ГГ.

Другостепени суд је побијаном пресудом преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиоца, заузимајући правни став да у конкретном случају нису испуњени услови за примену одредбе члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа (стицање својине по основу савесне и законите државине), као ни услови за примену члана 20. став 1. истог Закона (стицање права својине по основу правног посла).

Одредбом члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, по основу правног посла и наслеђивањем. Истим Законом, одредбом члана 28. став 2. прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година, а чланом 33. да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом тужиоца указује да је другостепени суд без отварања расправе утврдио другачије чињенично стање, те је на тај начин учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. став 3. и 4. Закона о парничном поступку. Наиме, побијаном пресудом другостепени суд није на основу утврђеног чињеничног стања од стране првостепеног суда на другачији начин применио материјално право преиначавајући првостепену пресуду, већ је извршио оцену доказа и на другачији начин и на основу измењеног чињеничног стања одбио тужбени захтев тужиоца (што је могао учинити једино да је поступио по члану 383. став 3. и 4. ЗПП, а није). Наведено произилази из чињенице да је тужилац у овој парници тражио утврђивање права својине по два основа – правног посла и одржаја, да је првостепени суд одлучио само о једном основу – стицању права својине по основу одржаја, а не и по основу правног посла, док је Апелациони суд у Нишу, након доношења решења Врховног суда Рев 5502/2022 од 24.08.2023. године одлучио о оба основа (дакле и о оном о коме првостепени суд уопште није одлучивао), што је могао једино да је поступио по члану 383. став 3. и 4. ЗПП, а није, при чему је ценио испуњење обавезе само једне уговорне стране (купца), а није сходно правилу истовременог испуњења из члана 122. ЗОО ценио да ли је и супротна страна (продавац) у свему испунила своје уговорне обавезе из члана 3, 4, 5, 6. и 8. Уговора о купопродаји Ов. бр. 1974/08 од 06.06.2008. године, нити је чињенично стање правилно и потпуно утврдио на расправи пред другостепеним судом, већ је своју одлуку засновао на исказу сведока ДД – власника туженог, при чему није ценио ни чињеницу да тужени није

активирао одредбу члана 7. уговора о купопродаји (која регулише раскид уговора), ни да ли је тужилац у претежном делу испунио своју уговорну обавезу и да ли је предметни уговор могао бити раскинут због неиспуњења незнатног дела обавезе, сходно члану 131. ЗОО, што упућује на чињеницу да је предметни уговор о купопродаји и даље на правној снази јер није раскинут, нити је утврђена његова ништавост. Осим наведеног, другостепени суд је без отварања расправе, извршио оцену доказа у погледу испуњености услова за примену члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа и оцену савесности тужиоца, па је на другачији начин у односу на првостепени суд на основу измењеног чињеничног стања одбио тужбени захтев, иако је у побијаној пресуди навео да је правилно првостепени суд утврдио да је тужилац крајем 2008. године добио кључеве од предметног стана када се у исти уселио, а да је тужени тужбени захтев тужиоца оспорио писаним поднеском од 05.06.2019. године (од када је и по ставу Врховног суда израженом у решењу Рев 5502/2022 од 24.08.2023. године, којом је у овој парници укинута претходна другостепена пресуда) тужилац постао несавестан.

Имајући у виду наведено, по оцени Врховног суда другостепени суд није могао без одржавања расправе одлуку засновати на другачијој оцени доказа изведених пред првостепеним судом, односно није могао без извођења доказа пред другостепеним судом извести другачији закључак и на тако утврђеном чињеничном стању засновати своју одлуку, нити је могао одлучити и о тужбеном захтеву тужиоца за стицање права својине о коме првостепени суд уопште није одлучивао.

Због учињене битне повреде одредаба парничног поступка у другостепеном поступку, побијана пресуда је укинута.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, јер иста зависи од коначног исхода парнице.

У поновном поступку другостепени суд ће поступити по примедбама изнетим у овом решењу и решењу Врховног суда Рев 5502/2022 од 24.08.2023. године, отклониће указане неправилности и донети правилну и на законом засновану одлуку.

Из наведених разлога, применом члана 415. став 1. и члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци решења.

**Председник већа-судија,  
Бранка Дражић, с.р.**

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