



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 11834/2022**  
**21.02.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца Грађевинска дирекција Србије ДОО Београд, чији је пуномоћник у поступку по ревизији Владимир Вигњевић, адвокат из ..., против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Петар Недељковић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1995/21 од 14.04.2022. године, у седници одржаној 21.02.2024. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиоца, па се **УКИДАЈУ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1995/21 од 14.04.2022. године и пресуда Вишег суда у Крушевцу П 33/20 од 24.05.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Крушевцу П 33/20 од 24.05.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник стана бр. ... у улазу ..., који се налази на кп.бр. .../... КО ..., означен у катастарском оперативном плану на етажи поткровље, површине 67 м<sup>2</sup>, те да се као власник упише у јавне књиге при РГЗ, СКН Трстеник, што је тужена дужна да призна и трпи. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженој накнади трошкове парничног поступка од 215.745,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1995/21 од 14.04.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11...18/20 и 10/23 – други закон), Врховни суд је нашао да је ревизија основана.

У 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 до сада утврђеном чињеничном стању, између тужиоца и предузећа „Крушевац Инвест“ закључен је 17.07.2007. године споразум о регулисању међусобних права и обавеза. У члану 3. споразума констатовано је да је „Крушевац Инвест“ предао тужиоцу станове на име дела дотадашњих улагања у изградњу стамбених објеката у Трстенику, на локацији ... и ... у степену извршења наведеном у члану 2. споразума, специфициране по објектима, између осталог и стан означен као стан бр. ..., ламела ..., улаз ..., поткровље, трособан, дуплекс, чија је површина износила 92,56 м<sup>2</sup>. Наведени споразум није оверен од стране суда. Пре закљученог споразума између предузећа „Крушевац Инвест“ и тужиоца, записником од 04.04.2005. године извршена је примопредаја наведеног стана и предаја кључева. Утврђено је да је правни претходник тужене, сада пок. ББ као купац, закључио уговор о купопродаји стана са ГП „Јастребац“ као продавцем, који је оверен пред Општинским судом у Трстенику под Ов. .../... од 30.07.1998. године, чији предмет је стан у изградњи у објекту ..., површине 67,15 м<sup>2</sup>, означен као ..., у поткровљу зграде, ламела ..., улаз ..., на кп.бр. .../... КО ... . Наведени стан је био у државини сада пок. ББ (који се на основу наведеног уговора о купопродаји уписао као власник), а након његове смрти држалац и власник наведеног стана је његова супруга, овде тужена, која је на наведеном стану стекла право својине на основу решења Основног суда у Трстенику О 610/17.

Из списка здруженог на увид и изведеног као доказ предмета Основног суда у Крушевцу – Судска јединица у Трстенику П 535/12 утврђено је да је правни претходник тужене сада пок. ББ, у својству тужиоца поднео тужбу против тужених ВВ из ... и овде тужиоца, ради утврђења права својине на двособном стану бр. ..., површине 67 м<sup>2</sup> у поткровљу зграде, на кп.бр. .../... КО ... . Тужбени захтев заснован је на чињеници да је овде тужилац као ванкњижни власник непокретности - стана у изградњи закључио уговор о продаји непокретности са ВВ као купцем, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. .../... од 13.05.2008. године, чији је предмет стан бр. ..., површине 92,56 м<sup>2</sup>, дуплекс у поткровљу, ламела ..., улаз ..., стамбеног објекта ... у ..., који се налази на кп.бр. .../... КО ... . Пресудом П 535/12 од 14.10.2013. године (која је постала правноснажна 07.05.2015. године) одбијен је тужбени захтев тужиоца за утврђење права власништва на предметном стану.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом одредбе члана 4. ставови 1. и 2. Закона о промету непокретности закључили да у конкретном случају споразум о регулисању међусобних права и обавеза од 17.07.2007. године (из кога тужилац црпи своје право својине на предметном стану) није уговор о промету непокретности закључен у прописаној форми са овереним потписима уговарача, да се конкретно ради о споразуму којим су два правна лица регулисала међусобна права и обавезе из свог пословног односа, а који не може представљати ваљани правни основ за стицање права својине, оценивши да нису испуњени услови из члана 20. Закона о основама својинскоправних односа - ЗОСПО за стицање права својине на предметном стану. Оценили су и да није од значаја за пресуђење ове правне ствари поступак пред РГЗ у коме се тражи поништај решења РГЗ, СКН у Трстенику од 23.12.2014.

године (којим је дозвољена забележба покретања поступка за утврђивање права својине на основу пресуде Основног суда у Крушевцу – Судска јединица у Трстенику П 535/12 од 14.10.2013. године у корист овде тужиоца). Додатна аргументација другостепеног суда је да су споразумом од 17.07.2007. године предузеће „Крушевац Инвест“ и тужилац регулисали своја права по основу улагања у изградњу стамбених објеката у Трстенику и утврдили који се станови предају тужиоцу у својину и државину, али да је наведеним споразумом тужиоцу предат стан означен као стан бр. ..., ламела ..., улаз ..., поткровље, трособан, дуплекс, површине 92,56 м<sup>2</sup>, закључивши да тужилац није доказао да је власник стана бр. ... у улазу ... који се налази на кп.бр. .../... КО ..., етажа поткровље, површине 67 м<sup>2</sup>, како то тужилац постављеним тужбеним захтевом тражи.

По оцени Врховног суда, основано се у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да се право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1), да се право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (став 2).

У конкретном случају, тужилац црпи своје право својине на предметном стану из споразума о регулисању међусобних права и обавеза од 17.07.2007. године закљученог између тужиоца и „Крушик Инвеста“, који није оверен пред судом. По оцени Врховног суда, наведени споразум није правни посао који је подобан за пренос права својине на спорној непокретности на тужиоца. Ово због тога што је реч о уговору којим се регулишу међусобни односи између тужиоца и „Крушик Инвеста“ а не о уговору којим се преноси право својине, што је била очигледна намера уговорних страна. Са овим споразумом се само утврђује постојање међусобних потраживања између наведених правних лица. Тако закључени споразум не може се сматрати основом за стицање права својине на спорној непокретности.

Међутим, погрешан је закључак нижестепених судова да је наведеним споразумом тужиоцу предат стан означен као стан бр. ..., ламела ..., улаз ..., поткровље, трособан, дуплекс, површине 92,56 м<sup>2</sup>, те да из тих разлога тужилац није доказао да је власник стана бр. ... у улазу ... који се налази на кп.бр. .../... КО ..., етажа поткровље, површине 67 м<sup>2</sup>, како то тужилац постављеним тужбеним захтевом тражи.

Наиме, из чињеничног стања утврђеног у предмету Основног суда у Крушевцу, Судска јединица у Трстенику П 535/12 (а на коју пресуду се позива ревидент у наводима ревизије) произилази да је тужилац у том поступку, сада пок. ББ, био радник ГП „Јастребац“ које је било извођач радова на изградњи зграде у којој се налази спорни стан; да је као купац закључио уговор о купопродаји предметног стана са ГП „Јастребац“ као продавцем који је оверен пред Општинским судом у Крушевцу под Ов. .../... од 30.07.1998. године, али да у том тренутку станови нису били ни формално ни фактички завршени, нити је стан завршен до 1999. године када је у уговору одређено да ће му стан бити предат; да је директор ГП „Јастребац“ донео одлуку од 23.10.1998. године о једностраном раскиду уговора од 30.07.1998. године, због немогућности

изградње стана. ГП „Јастребац“ као продавац и „Крушевац Инвест“ као купац закључили су 11.09.2000. године уговор о купопродаји чији су предмет били неизграђени станови, па и предметни стан (сада означен бр. ..., површине 85 м<sup>2</sup>). Након закључења уговора ГП „Јастребац“ (по налогу „Крушевац Инвест“) је наставио са радовима на изградњи и тавански простор претворио је у стамбени, након чега је извршена пренумерација и мерење станова и спорни стан је пренумерисан из бр. ... у бр. ..., а измерена је и већа површина јер је у квадратуру ушао и део поткровља. Након тога је ГП „Јастребац“ отишао у стечај, а „Крушевац Инвест“ је на основу наведеног уговора од 11.09.2000. године и решења Ст 2505/02 од 21.06.2004. године постао власник предметног стана (бр. ..., дуплекс, трособан) и накнадно је добио грађевинску дозволу за изградњу станова у поткровљу, као и решење о употребној дозволи од 09.11.2004. године. Утврђено је и да „Крушевац Инвест“ 04.04.2005. године по основу раније закљученог уговора о изградњи извршило примопредају овог стана Грађевинској дирекцији Србије, овде тужиоцу, која је као продавац закључила уговор о купопродаји са ВВ као купцем, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов.бр. .../... од 13.05.2008. године, а предмет уговора је стан површине 92,56 м<sup>2</sup>.

Имајући у виду наведено, а с обзиром да је у поступку непотпуно утврђено чињенично стање у погледу чињенице из ког основа се црпе међусобни споразум, да ли је постојао неки уговор на основу кога је закључен тај споразум и у том смислу могућност стицања права својине на објекту, односно становима у објекту чију изградњу је тужилац инвестирао својим средствима, како то тврди у ревизијским наводима истичући да је споразум о регулисању међусобних права који је закључен између тужиоци и „Крушевац Инвест“ закључен као инвеститорски споразум. Приликом одлучивања имаће у виду и чињенично утврђење у предмету Основног суда у Крушевцу, Судска јединица у Трстенику П 535/12 (а на коју пресуду се позива ревидент у наводима ревизије) из ког произилази да су ГП „Јастребац“ као продавац и „Крушевац Инвест“ као купац закључили су 11.09.2000. године уговор о купопродаји чији су предмет били неизграђени станови па и предметни стан (сада означен бр. ..., површине 85 м<sup>2</sup>); да је након закључења уговора ГП „Јастребац“ (по налогу „Крушевац Инвест“), наставио са радовима на изградњи и тавански простор претворио је у стамбени, након чега је извршена пренумерација и мерење станова и спорни стан је пренумерисан из бр. ... у бр. ..., а измерена је и већа површина јер је у квадратуру ушао и део поткровља. Након тога је ГП „Јастребац“ отишао у стечај, а „Крушевац Инвест“ је на основу наведеног уговора од 11.09.2000. године и решења Ст 2505/02 од 21.06.2004. године постао власник предметног стана (бр. ..., дуплекс, трособан). Имајући у виду наведено, правилност примене материјалног права није могла бити испитана.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по изнетим примедбама овог суда, употпуниће чињенично стање и извести потребне доказе који су предложени у току поступка, након чега ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку.

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

Из изнетих разлога, одлучено је као у изреци решења, применом члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа-судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић