



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ВИШИ СУД У НИШУ  
6Гж бр. 2029/25  
Дана 12.02.2026. године  
Н И Ш

ПРИМЉЕНО  
11. 03. 2026  
ОСНОВНИ СУД  
У НИШУ  
ПОТПИС

ВИШИ СУД У НИШУ, у већу састављеном од председника већа – судије Небојше Жикића и чланова већа – судија Јулије Стефановић и Саше Динчића, у правној ствари тужиоца Стамбене заједнице Булевар др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу, МБ 18049465, чији је професионални управник Саша Петковић из Ниша, кога заступа пуномоћник Саша Пејчић, адвокат из Ниша, против тужене Миљане Кликовац из Београда, ул. Врњачка бр. 8/28, ЈМБГ 1308980735042, коју заступа пуномоћник Александар Р. Јовановић, адвокат из Ниша, ради сметања државине, вредност предмета спора 4.000,00 динара, одлучујући о жалби тужене изјављеној против решења Основног суда у Нишу 8П бр.4709/24 од 14.05.2025. године, на седници већа одржаној дана 12.02.2026. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење Основног суда у Нишу 8П бр.4709/24 од 14.05.2025. године, тако да гласи:

„**ОДБИЈА СЕ** тужбени захтев тужиоца Стамбене заједнице Булевар др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу којим је тражио да се утврди да је тужена извршила сметање државине/судржавине тужиоца на тај начин што је, без сагласности стамбене заједнице, дана 18.06.2024. године преко ангажованих радника отпочела извођење грађевинских радова на заједничком равном крову стамбено-пословне зграде на Булевару др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу, на површини од око 100 мкв, на југоисточној страни равног крова, као и да се наложи туженој да се убудуће уздржи од оваквог или сличног сметања државине тужиоца, под претњом новчаног кажњавања.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац Стамбена заједница Булевар др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу да туженој Миљани Кликовац из Београда, на име трошкова парничног поступка, исплати износ од 171.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности решења па до коначне исплате, у року од 8 дана од дана пријема решења, под претњом принудног извршења.”

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац Стамбена заједница Булевар др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу да туженој Миљани Кликовац из Београда, на име трошкова другостепеног поступка,

исплати износ од 49.700,00 динара, у року од 8 дана од дана пријема решења, под претњом принудног извршења.

### Образложење

Решењем Основног суда у Нишу 8П бр.4709/24 од 14.05.2025. године, у ставу првом, утврђено је да је тужена извршила сметање државине/судржавине тужиоца на тај начин што је, без сагласности стамбене заједнице, дана 18.06.2024. године преко ангажованих радника отпочела извођење грађевинских радова на заједничком равном крову стамбено-пословне зграде на Булевару Др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу, на површини од око 100 мкв, на југоисточној страни равног крова. Ставом другим изреке, наложено је туженој да се убудуће уздржи од оваквог и сличног сметања државине/судржавине тужиоца, под претњом новчаног кажњавања. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 224.300,00 динара у року од 8 дана од пријема решења, под претњом принудног извршења, са законском затезном каматом почев од дана извршности решења па до коначне исплате.

Против наведеног решења, тужена је благовремено, преко пуномоћника, изјавила жалбу, побијајући исто због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, као и због погрешне примене материјалног права, са предлогом да другостепени суд усвоји жалбу и побијано решење преиначи тако што ће одбити тужбени захтев као неоснован и обавезати тужиоца да туженој надокнади трошкове поступка. Трошкове жалбеног поступка је тражила и исте определила по врсти и висини.

Виши суд у Нишу је испитао жалбене наводе, побијано решење и списе предмета, сходно чл. 386. у вези са чл. 402. Закона о парничном поступку, па је нашао да је жалба тужене основана.

У првостепеном поступку и побијаном решењу нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из чл. 374. ст. 2. тачка 1, 2, 3, 5, 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Међутим, основано се жалбеним наводима тужене указује да је првостепени суд погрешно применио материјално право када је усвојио тужбени захтев тужиоца.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена је власник стана бр.47 који се налази на 12. спрату стамбено-пословне зграде у Нишу, у ул. Булевар др Зорана Ђинђића бр.35, чији је професионални управник Саша Петковић, по решењу ГО Медијана од 20.05.2024. године. Због оштећења на хидро-изолацији равног крова и кишној изолацији која је унутар зграде, станари зграде су имали проблеме са прокишњавањем и влажењем зидова. Због проблема са прокишњавањем, тужена се више пута обраћала ЈП „Нишстан“ који је вршио услуге одржавања предметне стамбене зграде, те су по пријави тужене, радници ЈП „Нишстан“ више пута обављали интервенције. Дана 19.05.2024. године, у одговору који је упућен туженој, констатовали су да се кров налази у веома лошем стању, да је извршена замена кровног сливника, али да је и поред вишебројних интервенција неминовно потребно урадити комплетну санацију равног крова. О постојању проблема са прокишњавањем тужена је обавештавала Александра Јеремића, једног од станара предметне стамбене зграде који је обављао функцију управника ове стамбене заједнице

из реда станара до 2022. године. Како су проблеми са прокишњавањем учестали, на предлог тужене је пред Основним судом у Нишу покренут ванпарнични поступак против овде тужиоца, те је решењем првостепеног суда 4PЗ бр.54/24 од 26.03.2024. године усвојен предлог за обезбеђење доказа увиђајем суда на лицу места у Нишу, Булевар др Зорана Ђинђића бр.35/47 и одређено је извођење доказа вештачењем од стране вештака грађевинске струке. На основу налаза и мишљења вештака, утврђено је да је дошло до неконтролисаног кретања и продирања воде у станове зграде која представља потенцијалну опасност од пожара, због чега је угрожена безбедност свих станара у згради. Скупштина Стамбене заједнице је дана 07.06.2024. године донела одлуку о хитном извођењу радова на санацији равног крова и кишне канализације у што краћем року, те је након тога професионални управник ангажовао надзорни орган ради прибављања понуде за извођење радова и сл. У циљу решавања проблема и обавештења станара о радњама које предузима Стамбена заједница, формирана је вибер група свих станара, интернет страница, а позиви и одлуке Скупштине биле су истакнуте на огласној табли, те је на тај начин и тужена била позивана, а уједно и упозната са одлукама. Тужена је и преко сведока Наташе Коцић Филиповић била упозната да зграда има намеру да реши проблем, али да је потребно времена за организацију радова. На захтев тужене, поново је ангажован вештак грађевинске струке који је израдио допунски извештај од 08.06.2024. године са чиме професионални управник и станари зграде нису били упознати. Тужена је ангажовала вештака јер је од станара зграде сазнала да из њеног стана вода доспева у прекидаче и штекере, да је ламинат почео да се подиже, те да је вештак констатовао да постоји опасност од пожара било ког дана у згради. Тужена је након тога дана 18.06.2024. године ангажовала мајсторе који су започели парцијалну санацију равног крова изнад њеног стана, образлажући тиме да трпи штету, да се налази у стању крајње нужде, да зграда нема довољно средстава на рачуну за ове радове, те да нема времена да чека да се радови изведу преко Стамбене заједнице. Станари су се успротивили извођењу радова, те су о томе обавестили грађевинску инспекцију, а тужена је завршила радове у истом месецу. Тужена је о радовима обавестила професионалног управника на сам дан отпочињања радова 18.06.2024. године. Стамбена заједница је у октобру исте године прикупила део средстава за санацију, након чега су отпочели радови на санацији целог равног крова и кишне канализације, који су завршени до краја године. Ови радови су обухватили и поновну санацију дела крова који је претходно санирала тужена, што је било нужно да би се добила гаранција за изведене радове.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да је тужбени захтев основан, јер је тужена, поступајући на напред описан начин, извршила сметање државине тужиоца, имајући у виду да је реч о заједничким деловима зграде над којима власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине, а да су послови управљања били у искључивој надлежности стамбене заједнице, као правног лица и ангажованог професионалног управника. По налажењу првостепеног суда, поступање тужене је противно одредби чл. 59. Закона о становању и одржавању зграда која прописује дужност тужене да одмах по сазнању о потреби извођења радова обавести професионалног управника, што тужена није учинила. Такође, првостепени суд је сходно одредби из чл. 79. Закона о основама својинско правних односа, закључио да је основан и захтев за заштиту сметања државине од даљег узнемиравања исте.

По налажењу овог суда, приликом доношења побијаног решења првостепени суд је погрешно применио материјално право, због чега и ожалбена одлука мора бити преиначена.

Одредбом чл. 70. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да државину на ствари има и лице које фактичку власт над ствари врши преко другог лица коме је по основу правног посла дало ствар у непосредну државину.

Одредбом чл. 75. истог закона је прописано да сваки држалац ствари и права има право на заштиту од узнемиравања или одузимања државине (сметање државине).

Одредбом чл. 78. ст. 1. истог закона је прописано да суд пружа заштиту према последњем стању државине и насталом сметању, при чему није од утицаја право на државину, правни основ државине и савесност држаоца.

Одредбом чл. 79. истог закона је предвиђено да се одлуком о захтеву за заштиту од сметања државине одређује забрана даљег узнемиравања државине под претњом новчане казне, односно враћања одузете државине, као и друге мере потребне за заштиту од даљег сметања.

Одредбом чл. 80. Закона о основама својинскоправних односа одређено је да суддржалац ужива заштиту по одредби чл. 75. овог закона у односу на трећа лица, као и међусобним односима са другим суддржаоцима, ако један од њих онемогућава другога у дотадашњем начину вршења физичке власти на ствари која је у њиховој државини.

Одредбом чл. 450. ст. 1. Закона о парничном поступку предвиђено је да се расправљање о тужби због сметања државине ограничава само на расправљање и доказивање чињеница последњег стања државине и насталог сметања, као и да је искључено расправљање о праву на државину, о правном основу, савесности државине или о захтевима за накнаду штете.

Одредбом чл. 3. ст. 2. тач. 22. Закона о становању и одржавању зграда прописано је да управљање зградом, у смислу овог закона, јесу сви организациони послови и активности које континуирано обавља изабрано или постављено лице (управник или професионални управник), односно орган управљања, у сврху руковођења зградом, а што подразумева одговорно предузимање мера ради организовања одржавања зграде, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбеђивања коришћења зграде, односно њених делова у складу са њеном наменом, као и друга питања од значаја за управљање зградом.

Одредбом чл. 8. Закона о становању и одржавању зграда прописано је да су заједнички делови зграде делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде. Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари, ако законом није другачије одређено. Над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

Одредбом чл. 15. ст. 1. тач. 3. Закона о становању и одржавању зграда, прописано је да послове управљања зградом врши стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица.

Одредбом чл. 16. ст. 1.-3. Закона о становању и одржавању зграда прописано је да стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено-пословне зграде. Стамбена заједница има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела. У јавно-правним односима и поступцима у којима је

прописано да се власник зграде појављује као странка, својство странке у тим поступцима има стамбена заједница.

Одредбом чл. 59. ст. 1.-3. Закона о становању и одржавању зграда прописано је да су хитне интервенције активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности. Сваки власник зграде, односно власник посебног дела зграде, дужан је да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде, о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеној згради, односно надлежни орган у случају зграде друге намене. Управник, професионални управник, односно надлежни орган из ст. 2. овог члана дужан је да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, уколико из објективних разлога није могуће раније, предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да захтева предузимање потребних радњи, односно радова.

Одредбом чл. 60. ст. 2. Закона о становању и одржавању зграда прописано је да власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност тог дела зграде према прописима који ближе одређују њихову функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, а имајући у виду напред цитиране законске одредбе, погрешан је закључак првостепеног суда да је тужилац био у државини предметног крова и да је на горе описани начин дошло до сметања државина на истом крову.

Наиме, према одредбама Закона о основама својинскоправних односа, сваки држалац ствари (или права) има право на заштиту од сметања државине која се по правилу остварује у судском поступку или, изузетно, путем самопомоћи, у случају када су испуњени рестриктивни услови прописани Законом о основама својинскоправних односа. Сметање државине се може манифестовати у одузимању или узнемиравању државине, при чему у сметање државине у суштини потпадају све радње којима се успоставља ново фактичко стање, било да се власт дотадашњег држаоца ствари смањује или нестаје, док узнемиравање државине подразумева сметање државине тужиоца које не доводи до одузимања ствари, већ се састоји у недопуштеном утицају на ствари. У зависности од начина на који је сметање извршено, тужбени захтев може бити усмерен на повраћај одузете државине или престанак узнемиравања државине, што значи да је циљ вођења судског поступка због сметања државине заштита или повраћај последњег стања државине ствари.

У сваком случају, циљ пружања државинске заштите је да се успостави фактичко стање које је постојало пре ситуације створене сметањем. У државинској парници суд пружа заштиту тужиоцу који је до насталог сметања био у мирној државини, док је пасивно легитимисан онај који је самовласним радњама узнемиравао или одузео тужоочеву државину ствари или права. Тужени узнемиравањем омета тужиоца да мирно врши фактичку власт на ствари и ограничава га у вршењу појединих овлашћења, док одузимањем тужени заснива своју државину, искључујући државину тужиоца и тиме га лишава поседа ствари односно права. Такође, да би једно лице имало право на заштиту државине, предузети акт сметања мора да буде противправан. Тужилац, дакле, мора пред судом да докаже да је раније фактичко стање на

ствари било у његову корист, односно да је он раније вршио фактичку власт на ствари и да је исто измењено на његову штету; предузетим радњама туженог, као садашњег држаоца.

Основано се жалбеним наводима тужене истиче да тужилац није доказао да је уопште имао државину над равним кровом као заједничком ствари сувласника посебних етажно издвојених делова у предметној згради. Наиме, према оцени овог суда, да би тужилац успео у државинском спору, мора да докаже да је био у последњој мирној државини, то јест, да је ствар, која је предмет државинског спора, имао у државини једно извесно време, и да му је тужена, као садашњи држалац, на незаконит, противправан начин одузела. Међутим, у конкретном случају, првостепени суд је погрешно применио материјално право, када је нашао да је Стамбена заједница Булевар др Зорана Ђинђића бр.35 у Нишу, као посебно правно лице, које сходно Закону о становању и одржавању зграда, врши послове управљања стамбеном зградом, активно легитимисана у овом спору. Ово пре свега из разлога што, сходно напред цитираним законским одредбама, над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи, а не стамбена заједница. Наиме, стамбена заједница је правно лице коју формирају сви власници посебних делова зграде и која врши послове управљања зградом и то преко својих органа или професионалног управника коме су поверени послови управљања, при чему се под управљањем зградом подразумевају сви организациони послови и активности, што подразумева одговорно предузимање мера ради организовања одржавања зграде, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбеђивања коришћења зграде, односно њених делова у складу са њеном наменом, као и друга питања од значаја за управљање зградом.

По оцени овог суда, погрешан је закључак првостепеног суда да је стамбена заједница која је формирана од стране свих власника посебних делова зграде и која врши наведене послове управљања зградом, активно легитимисана да тражи заштиту у овом државинском спору, с обзиром да је одредбом чл. 16. Закона о становању и одржавању зграда прописано да стамбена заједница има својство странке само у јавно-правним односима и поступцима у којима је прописано да се власник зграде појављује као странка. За државински спор битно је да се утврде само две чињенице: последње стање државине или суддржавине и акт насталог сметања или одузимања државине. У смислу наведеног, тужилац није пружио ниједан доказ да је био у последњој мирној државини на равном крову, као заједничком делу зграде, будући да су то, по мишљењу овог суда, једино могли бити власници посебних делова зграде. Наведен закључак произилази из чињенице да само власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и уређајима у згради, па су исти уједно једино активно легитимисани да траже државинску заштиту у случају сметања државине. С тим у вези, тужилац није имао могућност да манифестује државину спорног заједничког дела зграде, будући да се ради о правном лицу које је формирано са циљем да управља зградом у смислу организовања послова и активности, због чега, по оцени Вишег суда, није испуњен један од кумулативно постављених услова да би се успело у државинском спору.

Из наведених разлога, Виши суд у Нишу је преиначио првостепено решење и одбио тужбени захтев тужиоца као неоснован.

Имајући у виду да је тужилац у целости изгубио парницу, то је и одлука о трошковима преиначена па је у складу са одредбом чл. 153. ст. 1. и 154. Закона о парничном поступку обавезан тужилац да туженој накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 171.000,00 динара и то за састав једног образложеног поднеска од 31.07.2024. године од стране

пуномоћника из реда адвоката у износу од 24.750,00 динара и за заступање од стране пуномоћника из реда адвоката на пет одржаних рочишта у износу од по 29.250,00 динара. Другостепени суд туженој није признао трошкове поступка за састав поднесака од 04.09.2024. године и од 10.03.2025. године, будући да су наводи из истих могли бити изнети и на рочишту, због чега се не могу сматрати нужним и оправданим трошковима за вођење ове парнице. На досуђени износ трошкова, туженој је призната и законска затезна камата сходно чл. 277. Закона о облигационим односима.

Сходно наведеном, а у складу са цитираним прописима, Виши суд у Нишу је одлучио као у првом ставу изреке решења, у складу са одредбом чл. 387. ст. 1. тач. 5. и чл. 394. ст. 1. тач. 4. Закона о парничном поступку.

Будући да је тужена успела са жалбом, то јој припадају трошкови другостепеног поступка, сагласно одредби чл. 165. ст. 1. у вези са чл. 153. ст. 1. Закона о парничном поступку у укупном износу од 49.700,00 динара, и то на име састава жалбе од стране пуномоћника из реда адвоката у износу од 45.000,00 динара и на име судске таксе за жалбу у износу од 1.900,00 динара и судске таксе за другостепену одлуку у износу од 2.800,00 динара, па је одлучено као у ставу другом изреке решења.

**ВИШИ СУД У НИШУ, дана 12.02.2026. године, 6Гж бр. 2029/25**

**Председник већа - судија  
Небојша Жикић, с.р.**

**ЗТО: Управитељ судске писарнице**

