

## НАКНАДА ЗА КОРИШЋЕЊЕ СУВЛАСНИЧКЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

**Сувласник непокретности који је од стране другог сувласника онемогућен да користи свој сувласнички удео има право на накнаду за коришћење сувласничког удела само ако је предузимао радње ради заштите права својине.**

*Из образложења:*

“Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку и на основу спроведене расправе и допуњеног доказног поступка пред другостепеним судом, мајка парничних странака Б.Р. је преминула 31.08.2012. године, а решењем Основног суда у Нишу О 487/16 од 10.05.2016. године парничне странке су по законском основу наслеђивања оглашене за наследнике на  $\frac{1}{2}$  стана у Н, ул. О.в број 3/11.

Пре доношења наведеног решења о наслеђивању, тужилац је против туженог поднео тужбу 24.07.2012. године са захтевом да се утврди ништавост уговора о поклону овереног пресд судом 15.10.2008. године, којим је мајка парничних странака предметним станом располагала у корист туженог. Пресудом Основног суда у Нишу П 3741/12 од 10.07.2015. године (правноснажна 28.09.2015. године) утврђена је апсолутна ништавост уговора о поклону, због пословне неспособности мајке странака за закључење таквог уговора, а услед трајног душевног обољења - васкуларне деменције.

Након доношења решења о наслеђивању тужилац је покренуо ванпарнични поступак физичке деобе предметне непокретности. Решењем Основног суда у Нишу Р1 210/16 од 27.07.2017. године утврђено је да физичка деоба није могућа и одређена је деоба непокретности јавном продајом, као и да ће се износ новца остварен продајом непокретности исплатити странкама према њиховом сувласничком уделу на непокретности. Стан је продат 30.01.2018. године.

Пре смрти мајке странака и након тога, све до продаје стана, тужени је са породицом становао у предметном стану. Мајка странака становала је у заједници са породицом туженог до 2012. године, од када је боравила у дому за стара лица где је и преминула. Односи између странака били су поремећени и пре мајчине смрти, а нису се поправили ни након мајчине смрти. Тужени је тужиоцу забрањивао да долази у стан па се тужилац са мајком виђао ван стана. Тужени је променио браву на вратима стана како би тужиоцу онемогућио улазак у стан, те је постојала намера туженог да тужиоцу осујети право коришћења стана и право својине на стану, јер је тужени без правног основа и без сагласности тужиоца односно противно његовој вољи користио половину стана која је тужиоцу по наслеђу припала.

Висина накнаде за коришћење  $\frac{1}{2}$  стана утврђена је из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке и износи  $\frac{1}{2}$  закупнине која би се плаћала за објекат таквих карактеристика, а што износи 481.332,50 динара, колико тужилац и потражује прецизираним тужбеним захтевом...

...Следом наведеног, за остваривање права на накнаду за коришћење сувласничког удела на непокретности неопходно је доказати да је тужилац као један од сувласника непокретности онемогућен од стране туженог као другог сувласника да сувласничку ствар користи односно да је употребљава и да је усмерио своје активности на остварење припадајућег права својине и противправно поступање сувласника који му ово право онемогућава.

У конкретном случају, правноснажном судском одлуком од 28.09.2015. године утврђена је ништавост уговора о поклону којим је мајка парничних странака спорним станом у својству поклонодавца располагала у корист туженог као поклонопримца, након чега су оставинским решењем од 10.05.2016. године парничне странке оглашене

за наследнике на спорном стану са по  $\frac{1}{2}$  идеалног дела непокретности. Тужени је променио браву на вратима стана и на тај начин онемогућио тужиоцу улазак у стан и његово коришћење, па је тужилац покренуо ванпарнични поступак физичке деобе предметне непокретности у ком је одређена деоба непокретности јавном продајом.

Из наведеног произлази да је отпао основ по коме је тужени у спорном периоду (до продаје и исељења из стана) употребљавао целу непокретност, због чега је у обавези да тужиоцу исплати накнаду у висини од  $\frac{1}{2}$  укупног износа вредности закупнине коју би тужилац у спорном периоду плаћао за објекат истих карактеристика, утврђеног из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке...

Осталим наводима ревизије тужени понавља наводе истакнуте у жалби. Другостепени суд је оценио све жалбене наводе туженог који су били од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби и за своју одлуку је дао јасне и образложене разлоге. Њима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, због чега ти наводи нису посебно образложени.“

*(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Рев 5041/2021 од 10.6.2022. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 14.11.2023. године)*