



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11877/2023
03.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Андраш Молнар, адвокат из ..., против тужене Стамбене заједнице Војводе Шупљикца бр. ..., чији је законски заступник Мирослав Драгаш, професионални управник, чији је пуномоћник Душко Зрињанин, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2396/22 од 21.12.2022. године, у седници одржаној 03.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2396/22 од 21.12.2022. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 2591/18 од 01.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је стекао право својине градњом два стана у сутерену стамбене зграде у Новом Саду, Војводе Шупљикца ..., саграђеној на парцели .., уписаној у листу непокретности .. КО Нови Сад I и то једног који се састоји од ходника, купатила и дневне собе са кухињом, површине 25,44 м² у главном архитектонском пројекту бр. Е 1507-1/06 из децембра 2006. године, који је изграђен од стране Бироа за пројектовање и инжињеринг „Архитект С“ означен као бр. простора 8 и другог који се састоји од дневне собе са кухињом, собе и купатила површине 29,82 м² у главном архитектонском пројекту Е 1507-1/06 из децембра 2006. године, изграђеног од стране Бироа за пројектовање и инжињеринг „Архитект С“, означен као бр. простора 9, што би тужена била дужна да призна и трпи да тужилац спроведе поступак озакоњења, као и да након тога упише своје право у Катастру непокретности, као и захтев тужиоца да му тужена накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој накнади трошкове поступка у износу од 341.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2396/22 од 21.12.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду на основу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био инвеститор изградње стамбене зграде у Новом Саду, у Улици Војводе Шупљикца На основу идејног пројекта Е 341/05 (кога је израдио Биро за пројектовање и инжењеринг „Архитект С“), тужилац је код Градске управе за урбанизам и стамбене послове исходовао одобрење за градњу дана 13.10.2006. године, а на основу измењеног идејног пројекта Е 1507/0/06 и решење о одобрењу за изградњу од 14.12.2006. године. У ранијем пројекту већи део сутерена требало је да да буде засут земљом, а у измењеном пројекту у сутерену зграде предвиђене су нове просторије обележене као остава бр. 8, 9 и 10. Радови на изградњи зграде извођени су у периоду од 09.11.2006. године до 15.05.2007. године. Просторије које су у Главном архитектонском пројекту предвиђене као оставе 8 и 9, тужилац као инвеститор је градио истовремено са свим осталим деловима предметне зграде, али је приликом градње донео одлуку да ове две просторије изгради као засебне јединице које ће бити погодне за становање, а све како би их даље продао. За ту своју одлуку није тражио измену одобрења за градњу, а по Локацијским условима није имао право да у сутерену зграде гради два стана. Просторија која је у Главном архитектонском пројекту Е 1507-1/06 из децембра 2006. године, означена као остава, број простора 8, изграђена је у површини од 25,50 м² и састоји се од улазног ходника, купатила, кухиње и собе. Просторија која је према истом пројекту означена као остава, број простора 9, изграђена је у површини од 29,80 м² и састоји се од улазног ходника, купатила, собе и кухиње.

Решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада од 23.07.2007. године, правноснажно 25.07.2007. године, издата је употребна дозвола за предметни стамбени објекат, спратности Су + П + 3 + Пк са путничким лифтом, склоништем, заједничким и техничким просторијама у сутерену, са пасажом и становима у приземљу и на спратовима и у поткровљу – дуплекси и за шест паркинг места. Ово решење је исправљено закључком од 20.08.2007. године, тако што су иза речи „заједничким“ додате речи „просторијама: ходник, степениште, три оставе“, а иза речи „и техничким просторијама у сутерену“ додате речи „машинска кућица, подстаница, хидроцел и водомер“. Након издавања употребне дозволе, на основу решења РГЗ – СКН од 21.08.2007. године стамбена зграда је укњижена у евиденцији непокретности са 26 стамбених јединица, уз упис права својине на свим становима на тужиоца као инвеститора. Просторије које су у Главном архитектонском пројекту

означене као оставе у сутерену бројеви 8 и 9 нису уписане у евиденцију непокретности као засебне јединице у згради с обзиром да по употребној дозволи све просторије представљају оставе у сутерену. Тужилац је две спорне просторије у сутерену прометовао у корист купаца, овде непарничара, и то уговорима од 22.07.2008. године и 01.08.2008. године. По закљученим уговорима, купци су преузели државину спорних просторија од тужиоца. Претходно су купци наведених просторија затражили од Скупштине станара сагласност за располагање просторијама које су купили, али је нису добили. Уједно, они су у посебном парничном поступку тражили да суд утврди да су стварањем нове ствари постали власници ових просторија, али су њихови захтеви правноснажном пресудом одбијени. Тужена стамбена заједница је исходвала пресуду Основног суда у Новом Саду П 5011/12 од 06.11.2013. године, правноснажна 26.06.2014. године, којом је утврђено да су наведени купопродајни уговори ништави правни послови и обавезивање купаца ових просторија да јој их предају у државину. Након тога, купци су се иселили из истих. Поступак озакоњења спорних просторија у сутерену је покренут, али још увек није окончан.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев. Ово стога што спорне просторије нису подобне стицању права својине у смислу чланова 9. и 19. став 1. Закона о основама својинско правних односа, јер је према техничкој документацији и прибављеној употребној дозволи реч о просторијама које су изграђене у намени оставе, на којима према члановима 18. став 2. и 19. став 2. наведеног закона постоји право заједничке недељиве својине у корист свих власника посебних делова стамбене зграде. Додатно, другостепени суд се позвао на то да од изградње предметне зграде до данас Скупштина станара није донела одлуку, нити је дала сагласност за претварање тих просторија - остава у посебне делове зграде у смислу Закона о одржавању стамбених зграда и Закона о становању и одржавању зграда.

По оцени Врховног суда, нижестепене одлуке су засноване на правилној примени материјалног права.

Чланом 9. став 1. Закона о основама својинско правних односа (ЗОСПО), прописано је да физичка и правна лица могу имати право својине на стамбеним зградама, становима, пословним зградама, пословним просторијама, пољопривредном земљишту и другим непокретностима, осим на природним богатствима која су у државној својини. Чланом 18. став 2. овог закона, прописано је да је заједничка својина својина више лица на неподељеној ствари, када су њихови удели одредиви, али нису одређени (члан 18. став 2.). Чланом 19. став 1. прописано је да право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту. На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине (став 2.).

Чланом 21. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95 ... 88/11), важећег у време изградње предметне стамбене зграде, прописано је да Скупштина зграде може донети одлуку да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.

Оставе у сутерену су по својој природи и намени заједнички делови зграде и те просторије као и друге (степениште, ходник и др.) служе свим станарима зграде, због чега такви простори изворно не могу бити предмет на којем неко може стећи право својине. Одредбама Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95 ... 88/11), а сада и одредбама Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/16 и 9/20) прописани су услови под којима заједничке просторије могу бити претворене у стан или пословни простор. Тек у ситуацији, ако у складу са законом буде дозвољено претварање предметних просторија у посебне делове зграде, ови делови зграде могу бити подобни да на њима неко стекне право својине сагласно члановима 9. и 19. став 1. ЗОСПО.

У конкретном случају, тужилац као инвеститор је у сутерену предметне зграде незаконито изградио простор погодан за становање на месту где су по пројекту предвиђене оставе, као заједнички делови стамбене зграде, дакле у ком делу простора по локацијским условима не би добио дозволу да гради станове, а које је потом у фази изградње продао као станове трећим лицима. Незаконитом пренаменом наведених просторија од заједничких у засебне стамбене јединице тужилац није могао стећи право својине на истима. Због тога су правилно нижестепени судови одбили тужбени захтев за утврђење права својине на спорним непокретностима као неоснован. Осим тога, имајући у виду правни статус ових просторија (заједнички делови стамбене зграде), које без одлуке Скупштине зграде не могу бити претворене у стамбену јединицу, нити било који други простор на којем је могуће стећи право својине и које су као такве у заједничкој својини свих станара зграде, односно власника станова, тужена Стамбена заједница није пасивно легитимисана у овој парници, већ је тужилац тужбу са овако постављеним тужбеним захтевом морао усмерити према власницима посебних делова зграде.

Ни осталим ревизијским наводима не доводи се у сумњу правилност и законитост побијане пресуде и неосновано се указује на погрешну примену материјалног права. Тужилац у овом поступку кроз постављен тужбени захтев суштински настоји да правно оснажи фактичку радњу пренамене просторија. Међутим, у смислу одредаба Закона о основама својинско-правних односа на тако изграђеним просторијама тужилац није могао стећи право својине грађењем.

Из наведених разлога одлучено је као у изреци на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић