



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5672/2020**  
**09.02.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ из ..., које заступа пуномоћник Павле Јуришић, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., кога заступа пуномоћник Горан Топић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 108/20 од 11.06.2020. године, на седници одржаној 09.02.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 108/20 од 11.06.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 1013/14 од 24.10.2019. године, ставом првим изреке, примарни тужбени захтев је делимично усвојен. Ставом другим изреке, утврђено је да је тужила АА стекла право власништва на некретности уписаној у лист непокретности број .. к.о. ..., парцела број .., грађевинско земљиште, површине 8а и 48м<sup>2</sup>, породична стамбена зграда број 1, породична стамбена зграда број 2, помоћна зграда број 3, помоћна зграда број 4, породична стамбена зграда број 5, све саграђено на парцели број .., стан од 126м<sup>2</sup> који се налази у приземљу зграде број 1, број посебног дела 2, саграђене на парцели број .., а што у природи представља породичну стамбену зграду у реконструкцији, која се састоји од три стамбене јединице, спратности приземље и поткровље, нето површине 246,44м<sup>2</sup>, са склоништем у приземљу у ... број .., на парцели број .. к.о. ..., у 40/100 делова, што је тужени дужан трпети да се на основу пресуде изврши упис права власништва са његовог имена, а на име тужиле АА. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужилац ББ стекао право власништва на некретности уписаној у лист непокретности број .. к.о. ..., ближе описаној у ставу другом изреке, у 25/100 делова, што је тужени дужан трпети да се на основу пресуде изврши упис права власништва са његовог имена, а на име тужиоца ББ. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима надокнади трошкове поступка у износу од 1.234.115,94 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом петим изреке, одбијен је део примарног тужбеног захтева преко досуђеног и то: да се утврди да је тужила АА стекла право власништва на некретности уписаној у лист непокретности број .. к.о. ..., ближе описаној напред, преко досуђених 40/100 делова до тражених 42/100 делова, те да је тужени дужан

трпети да се на основу пресуде изврши упис права власништва са његовог имена, а на име тужиље АА, као и у делу којим је тражено да се утврди да је тужилац ББ стекло право власништва на некретности уписаној у лист непокретности број .. к.о. ..., ближе описаној напред, преко досуђених 25/100 делова до тражених 29/100 делова, те да је тужени дужан трпети да се на основу пресуде изврши упис права власништва са његовог имена на име тужиоца ББ. Ставом шестим изреке, одбијен је део захтева за исплату законске затезне камате на трошкове поступка од дана пресуђења до дана извршности пресуде. Ставом седмим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев, којим је тражено да се обавезе тужени да тужиљи АА исплати износ од 55.440,25 евра са законском затезном каматом од 07.02.2014. године, као дана подношења тужбе, до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, тужиоцу ББ износ од 38.208,74 евра са законском затезном каматом почев од 07.02.2014. године, као дана подношења тужбе до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и да тужени тужиоцима надокнади трошкове поступка са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате. Ставом осмим изреке, одбијена је молба тужиоца за ослобађање од плаћања судских такси.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 108/20 од 11.06.2020. године, ставом првим изреке, жалбе туженог су одбијене и првостепена пресуда у побијаном усвајајућем делу потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио ревизију због погрешне примене материјаног права.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља АА је мајка тужиоцу ББ и туженом ВВ. Још за живота ГГ, баке по оцу тужиоца ББ и туженог ВВ, тужени је изразио жељу да би волео да живи у кући, те је постигнут породични договор да се заједно уложи у кућу коју би изградили и у њој живели и то кућу са четири стамбене јединице за сваког - парничне странке и бабу ГГ. Да би купили плац и градили кућу, ГГ је за живота продала стан од 60м<sup>2</sup> у ..., тако што је дала специјалну пуномоћ туженом. Тужени је стан продао уговором о купопродаји од 29.08.2007. године, који је оверен пред Основним судом у Новом Саду Ов1 44713/2007, за износ од 46.000 евра. Новац од продаје у износу од 46.000 евра, тужени је уложио у куповину два плаца. Уговором о купопродаји непокретности од 25.03.2008. године купио је парцелу бр. .. од 847 м<sup>2</sup> са старим објектом-стан од 126 м<sup>2</sup>, ..., у ..., за 17.500 евра. Други плац је купио на ... за 20.000 евра, који је касније продао за 28.000 евра. ГГ је за живота продала и парцеле број .. и .. уписане у лист непокретности број .. КО ..., купопродајним уговором Ов1 2788/10 од 29.07.2010. године, за 19.000 евра од чега је дала тужиоцу ББ 2.000-3.000 евра за студије и пут у Америку, а остатак туженом на име изградње куће. Тужени је са супругом правило пројекат за кућу и прикупљао папире. Градња куће је почела 2010.

године, а дана 13.07.2010. године тужени је исходовао грађевинску дозволу на своје име, као инвеститор, од стране Градске управе за урбанизам и стамбене послове. Дозвола је дата за потпуну реконструкцију дела постојеће породичне стамбене зграде, доградњу купатила и промену намене таванског простора у стамбени део, приземље и поткровље, нето површине 246,44м<sup>2</sup> са склоништем у приземљу, све у ..., на парцели бр. .. КО ..., објекат од 3 стамбене јединице. Тужилца АА је продала стан у ... за 52.000 евра, те је новац од продаје у износу од 45.000 евра дала туженом на руке на име улагања у изградњу куће уз напомену да чува рачуне да виде на крају колики су били трошкови и шта су урадили. Тужилца је одлазила на градилиште, није имала увид у папире јер је веровала свом сину, овде туженом. Тужилац ББ је у време куповине плаца и почетка изградње куће био повремено у Грчкој и Америци на раду, на градилишту је био када се вратио из Америке, у септембру 2010. године. Тужени је ангажовао мајсторе и куповао материјал од заједнички уложеног новца, али о томе нема рачуне јер је то радио на црно, како би платио мање. Око радова на кући нешто је помагао и таст туженог ДД. ГГ је преминула ...2010.године, није дочекала да се кућа заврши и да се усели у исту. Њену имовину, земљу у ... уписану у лист непокретности број .. КО ..., парцеле број .. и ..., наследили су ББ и ВВ у једнаким деловима, које су продали за цену од 5.800 евра и свако је задржао свој новац, који су искористили за опремање станова. Кућа коју су парничне странке градиле требало је да се састоји од два стана по 60м<sup>2</sup> у приземљу и два од по 55м<sup>2</sup> у поткровљу. Тужени је тужиоцима предложио да они добију 1/3 и то ББ стан од 60м<sup>2</sup>, а АА стан од 30м<sup>2</sup>, а да њему припадне све остало, односно 2/3, наводећи да је он инвеститор, да је уложио више труда и пара па му више и припада. Нудио је да му тужиоци исплате 4.000 евра након чега би делили пола-пола. Тужилца АА је туженом дала још 1.500 евра за труд и ангажовање и 300 евра за заједничку капију, а тужени 200 евра. Тужилца је дала и пола новца за грејање-гас. Парничне странке нису сачиниле никакав писмени уговор око сувласништва. Тужиоци су се у кућу уселили у априлу 2011. године, заједно у стан који се налази на десној страни приземља, иако је договор био да свако има свој стан. Тужиљин стан у поткровљу није завршен. Тужени се уселио у стан који се налази на левој страни приземља, по свом избору, стан у поткровљу изнад његовог је завршио и исти издаје. Тужиоци су 2012. године, након уселења у кућу, сазнали да је некретнина уписана на име туженог, од када почињу проблеми, долази до сукоба између странка које су неуспешно покушале да се договоре. У току преговора тужени је учинио неспорним да су тужиоци уложили 75.000 евра. Грађевинска вредност спорне некретнине (објекта и земљишта) парцеле број .. уписане у ЛН бр. .. к.о. ..., износи 116.618,30 евра или 13.732.796,00 динара, а тржишна 141.476,03 евра или 16.660.005,00 динара, према средњој вредности курса НБС (1 евро= 117.7585 динара).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су делимично усвојили тужбени захтев, правилно закључујући да је између парничних странака постојао договор о заједничкој градњи спорне некретнине, да су странке заједнички улагале сопствена средства за изградњу, те са позивом на одредбе члана 630. у вези са чланом 73. ЗОО и члана 21. и 22. Закона о основама својинскоправних односа донели одлуку утврђујући висину учешћа у градњи сваке од странака и сходно томе удео у власништву.

По оцени Врховног касационог суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право при одлучивању о тужбеном захтеву, а ревизијским наводима туженог се неосновано указује на супротно.

Одредбом члана 21. Закона о основама својинскоправних односа („Сл. лист СФРЈ“ бр. 6/80 и 36/90, „Сл. лист СРЈ“ бр. 29/96 и „Сл. гласник РС“, бр. 115/2005) прописано је да се по самом закону право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржајем, стицањем својине од невластника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом, док је одредбом члана 22. прописано да лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право својине на ту ствар (став 1), да право својине на нову ствар припада власнику од чијег је материјала ту ствар, на основу правног посла, израдило друго лице (став 2) и ако је неко од туђег материјала својим радом израдио нову ствар, она припада њему ако је савестан и ако је вредност рада већа од вредности материјала, а ако су вредности једнаке - настаје сусвојина (став 3).

Општи је принцип имовинског права садржан у цитираним одредбама да се право својине стиче стварањем нове ствари односно да лице, односно лица, која својим материјалом и својим радом, а са тиме се може изједначити и својим средствима, израде нову ствар, стичу право својине на ту ствар. У конкретном случају утврђено је да су тужиоци и тужени имали усмени договор о заједничком улагању у кућу и то да продају заједничку, односно посебну имовину и новац уложе у изградњу куће у којој ће свако имати посебну стамбену јединицу. Како се тужени, који је био ангажован на извођењу радова, укњижио на целој непокретности, не поштујући при томе садржину усменог уговора и међусобни договор, то тужиоци основано потражују утврђење права власништва на непокретности сразмерно висини улагања. Супротно наводима ревизије, правилно је утврђен удео сваког од тужилаца, који укупно процентуално не прелази висину износа од 75.000 евра, што је тужени учинио неспорним да су тужиоци уложили, у односу на утврђену грађевинску вредност непокретности (објекта и земљишта).

Стога су судови правилно применили материјално право када су закључили да предметни усмени уговор о заједничкој градњи стамбене зграде, представља ваљан правни основ за стицање права својине јер из његове садржине, односно воље уговорних страна, произлази да су се уговарачи договорили да заједничким средствима и радом саграде породичну стамбену зграду на парцели коју су такође купили заједничким средствима. Такође, како је пок. ГГ била један од учесника уговора, то је правилан закључак суда да се њен удео дели на тужиоца ББ и туженог ВВ, као унукe, што је све детаљно и подробно објашњено у нижестепеним одлукама. Супротно наводима ревизије, правилно је код тумачења спорног уговора примењена и цитирана одредба члана 630. ЗОО (која је само грешком у куцању наведена као члан 360. ЗОО), и доведена у везу са одредбом члана 73. ЗОО, јер је у суштини воља странака као уговарача извршена у целини, односно претежном делу, при чему је остао споран само удео сваког од учесника. Из утврђеног чињеничног стања несумњиво произлази да грађење – стварање нове ствари представља правни основ стицања права сувласништва тужилаца на предметној непокретности. Заснивање сувласништва по основу заједничке градње претпоставља постојање јасног и одређеног споразума који подразумева намеру и вољу учесника у том споразуму да се улагањем средстава заједнички гради, ради стицања одређених својинских удела, који би били одговарајући уложеним средствима, што је у конкретном случају, супротно наводима ревизије правилно учињено. Код изнетог, неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права, а наводе у ревизији којима се оспорава утврђено чињенично стање, Врховни касациони суд није ценио, с обзиром да се ревизија из ових разлога не може изјавити (члан 407. став 1. ЗПП).

На основу изложеног, Врховни касациони суд је применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић