



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 7586/2022  
02.11.2023. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца „Invest-Import“ АД Београд, чији је пуномоћник Миланка Аврамовић адвокат из ..., против тужених Градске општине Чукарица, коју заступа Градски правобранилац Града Београда, АА, чији је пуномоћник Иван Вујић адвокат из ..., ББ и ВВ обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Бојана Томашевић адвокат из ..., одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4129/21 од 30.11.2021. године, у седници одржаној 02.11.2023. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиоца, **ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4129/21 од 30.11.2021. године, тако што се усваја тужбени захтев и утврђује: 1. да је тужилац „Invest – import“ АД Београд стекао право сувојине на стану, типа дуплекс, ниво приземља и спрата, по структури петособан, укупне грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, корисне површине 112 м<sup>2</sup>, који се налази у десном крилу стамбене зграде, улаз ...-... у улици ..., ... – ..., уписаном у лист непокретности број ... КО ..., на кат. парцели .../..., под редним бројем ..., са уделом (идеалним делом) 6812/13584 и правом коришћења заједничких просторија, и правом коришћења ¼ парцеле .../... КО ..., што су тужени Градска општина Чукарица, АА, ББ и ВВ дужни да признају и трпе да се тужилац на основу ове пресуде укњижи као сувласник предметног стана са уделом од 6812/13584 идеалног дела у РГЗ – Служба за катастар непокретности Београд 2, са одговарајућим правом коришћења парцеле број .../... КО ..., сразмерно свом сувласничком делу; 2. да је ништав, без правне важности и да не производи правно дејство уговор о поклону закључен у ... дана 13.01.1992. године, између тужене АА из ... и тужене ББ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под I ов .../... од 22.01.1992. године, у висини удела од 6812/13584 идеалних делова стана, типа дуплекс, кроз приземље и спрат, по структури петособни, грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, у улици ... улаз ...-..., ... – ..., уписан у лист непокретности ... КО ..., на кат. парцели .../... под редним бројем ...; ... да је ништав, без правне важности и да не производи правно дејство уговор о поклону закључен у ... дана 25.06.2001. године, између тужене ББ из ... и туженог ВВ из ..., оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов .../... од 26.06.2001. године, у висини удела од 6812/13584 идеалних делова једног стана број бб, дуплекс кроз приземље и

спрат, по структури петособан, корисне површине 112 м<sup>2</sup>, грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, у улици ... бр. ...-..., ... – ..., уписан у лист непокретности ... КО ..., на кат. пацели .../... под редним бројем ...; ... обавезује се тужени ... да тужиоцу преда у супосед 6812/13584 идеалних делова стана, типа дуплекс кроз приземље и спрат са четири терасе, по структури петособни, грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, у улици ..., улаз ...-..., ... – ..., уписан у лист непокретности ... КО ..., на кат. парцели .../..., број посебног дела 4, у висини сувласничког удела од 8612/13584 идеалних делова, а грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, ослобођен од лица и ствари и омогући му слободно коришћење у висини наведеног сувласничког удела у року од 15 дана по пријему писменог преписа ове пресуде.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставовима петом и шестом изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4129/21 од 30.11.2021. године тако што се **ОДБИЈА** захтев тужених за накнаду трошкова парничног поступка.

**ОБАВЕЗУЈУ СЕ** тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове целог парничног поступка у износу од 1.018.400,00 динара са законском затезном каматом од наступања услова за извршност пресуде до исплате, у року од 15 дана по пријему писменог преписа ове пресуде.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужених АА, ББ и ВВ за накнаду трошкова одговора на ревизију.

### Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 1879/17 од 06.03.2018.године, ставом првим изреке није дозвољено преиначење тужбе учињено поднеском тужиоца од 14.02.2018.године. Ставовима другим, трећем, четвртном и петом изреке усвојени су тужбени захтеви тужиоца како је то ближе изложено у тим ставовима. Ставом шестим изреке, одбијен је приговор стварне ненадлежности првостепеног суда за поступање у тој парници. Ставом седмом изреке, обавезани су сви тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу ближе наведеном у том ставу.

Решењем Апелационог суда у Београду Гж 3929/18 од 20.09.2018. године укинута је пресуда Другог основног суда у Београду П 1879/17 од 06.03.2018.године и предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9887/18 од 29.05.2019. године, ставом првим изреке, стављено је ван снаге решење тог суда Гж 3929/18 од 20.09.2018. године. Ставом другим изреке, укинута је пресуда Другог основног суда у Београду П 1879/17 од 06.03.2018. године у ставовима другом, трећем, четвртном, петом и седмом изреке. Ставовима трећим, четвртим, петим и шестим изреке одбијени су тужбени захтеви како је то ближе изложено у тим ставовима изреке. Ставовима седмим и осмим изреке одлучено је о трошковима парничног поступка.

Решењем Врховног касационог суда Рев 728/20 од 25.03.2021.године, укинута је пресуда Апелационог суда у Београду Гж 9887/18 од 29.05.2019. године у ставовима

трећем, четвртном, петом, шестом, седмом и осмом изреке и предмет враћен том суду на поновно суђење.

Побијаном пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4129/21 од 30.11.2021. године, донетом након одржане расправе, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао право сусвојине на стану типа дуплекс, ниво приземља и спрата, по структури петособан укупне грађевинске површине 135,84м<sup>2</sup>, корисне површине 112м<sup>2</sup>, који се налази у десном крилу стамбене зграде улаз ...-..., у улици ..., ..., ..., уписаном у лист непокретности број ... КО ..., на кат. парцели .../..., под редним бројем ..., са уделом (идеалним делом) 6812/13584 са правом коришћења заједничких просторија, и правом коришћења 1/4 парцеле .../... КО ..., што би тужени били дужни да признају и трпе да се тужилац на основу ове пресуде укњижи као сувласник предметног стана са наведеним уделом код РГЗ - Службе за катастар непокретности Београд 2, са одговарајућим правом коришћења парцеле, сразмерно свом сувласничком уделу. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав, без правне важности и да не производи правно дејство уговор о поклону, закључен у Београду дана 13.01.1992. године између тужених АА и ББ, оверен пред Другим општинским судом у Београду I Ов. .../... од 22.01.1992. године у висини удела од 6812/13584 идеалних делова једног стана, типа дуплекс, ниво приземље и спрат, по структури петособни, грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, у улици ..., улаз ...-..., ...-..., уписан у лист непокретности број ... КО ..., на кат. парцели .../..., под редним бројем ... . Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав, без правне важности и да не производи правно дејство уговор о поклону, закључен у ... дана 25.06.2001. године између тужених ББ и мал. ВВ, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. .../... од 26.06.2001. године у висини истог удела истог стана ближе описаног у претходним ставовима изреке. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени мал. ВВ обавезе да му преда у супосед 6812/13584 идеалних делова истог стана, ближе наведеног у претходним ставовима изреке, ослобођеног од лица и ствари и омогући му слободно коришћење наведеног сувласничког удела. Ставом петим изреке, тужилац је обавезан да на име накнаде трошкова парничног поступка пред првостепеним судом, исплати туженој Градској општини Чукарица износ од 336.750,00 динара, туженој АА износ од 407.150,00 динара са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до коначне исплате и туженима ББ и мал. ВВ, износ од 655.300,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Ставом шестим изреке, тужилац је обавезан да на име накнаде трошкова парничног поступка пред другостепеним судом исплати туженој Градској општини Чукарица износ од 36.000,00 динара, туженој АА износ од 160.950,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана наступања услова за извршност пресуде до коначне исплате и туженима ББ и ВВ износ од 195.450,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

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

Тужени АА, ББ и ВВ су поднели одговоре на ревизију, тражећи одређено трошкове одговора на ревизију.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. и члана 506. став 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23-други закон) Врховни суд је утврдио да је ревизија 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 чињеничном стању утврђеном након отварања расправе пред другостепеним судом, решењем СО Чукарица од 07.04.1971. године непарничару ГГ одобрена је изградња породичне стамбене зграде висине П+1 спрат са два стана и две гараже, на кат. парцелама .../... и ... КО ... . У циљу изградње наведеног објекта, дана 23.04.1971. године ГГ, као члан задруге, закључио је уговор о заједничкој изградњи са Стамбеном задругом „Наш стан“ из Београда, чији је правни следбеник тужена Градска општина Чукарица (након одласка стамбене задруге у стечај), којим је уговорено је да ће, по завршетку изградње, уговарачи бити сувласници на заједничкој згради са по  $\frac{1}{2}$ , и то тако да њему припадне лева половина зграде са левом половином грађевинске парцеле, а стамбеној задрузи десна половина зграде са десном половином грађевинске парцеле. Дана 28.07.1971. године тужена АА је као члан задруге са Стамбеном задругом „Наш стан“ закључила уговор о изградњи стана, којим се задруга обавезала да јој изгради двоипособан комфорни стан од 86 м<sup>2</sup> у партеру стамбене зграде у улици ... број ..., са нуспорсторијама у сутерену, за фиксну цену од 300.000,00 динара, као и да јој пренесе право коришћења  $\frac{1}{4}$  плаца на коме је зграда изграђена. Уговорено је да се изградња предметног стана изврши у свему према главном пројекту и техничком опису, који документи представљају саставни део тог уговора. Задруга се обавезала да предметни стан изгради и члана задруге усели најдаље до 30.11.1971. године. Наведени уговор оверен је пред Другим општинским судом у Београду, под Ов. .../... дана 02.04.1986. године. Дана 03.09.1971. године Стамбена задруга „Наш стан“, у својству продавца закључила је са тужиоцем, као купцем, уговор о купопродаји са анексом, којим му продаје један трособан комфоран стан са нуспросторијама на првом спрату у улици ... бр. ... ..., у површини од 70м<sup>2</sup>, који ће бити изграђен према ревидираном главном пројекту, са правом коришћења  $\frac{1}{4}$  земљишта. Уговорено је да ће купопродајна цена у износу од 240.000,00 динара бити исплаћена гарантним писмом издатим од стране Београдске банке. Продавац се обавезао да предметни стан изгради и преда купцу у посед најкасније до 01.06.1972. године. Анексом уговора је прецизиран стан који је предмет купопродаје, тако да се исти налази на десном крилу зграде, да представља један трособан комфорни стан који се налази као издвојена грађевинска целина на првом спрату, површине дефинисане у пројекту и уговору, да стану припада цело поткровље на десном крилу зграде са степеништем од првог спрата па навише као поткровље, једна просторија од 8м<sup>2</sup> у подруму зграде са унутрашњим улазом и једним прозором отвореним у дворишту. Наведени уговор и анекс истог нису оверени пред судом. На име купопродајне цене стана (по уговору закљученим са тужиоцем) стамбеној задрузи је уплаћен износ од 199.200,00 динара (гарантно писмо „Београдске банке“ од 16.07.1971. године и обавештење тужиоца банци од 23.05.1975. године), док је преостали износ од 40.800,00 динара тужилац пријавио као своје потраживање у

стечајном поступку који је покренут против стамбене задруге (на име недостатака на стану).

Решењем СО Чукарица од 16.05.1975. године дозвољена је ГГ употреба предметне породичне стамбене зграде изграђене на основу одобрења за изградњу од 07.04.1971. године (са два стана). Након тога, задруга је предала уговорени стан тужиоцу у државину, на условно коришћење са обавезом задруге да га заврши у потпуности, уз предају свих кључева од улаза у зграду и за сва врата на стану и нуспросторијама (записник о примопредаји од 20.05.1975.године и искази сведока), а комисијским прегледом стана и нуспросторија констатовано је више недостатака у стану, укључујући и недостатак преграде између доњег и горњег стана, коју је потребно поставити како би стан представљао целину (записник од 21.05.1975. године и искази сведока). Задруга је уговорени стан предала туженој АА 27.05.1974.године (допис од 20.05.1974. године). Након примопредаје станова, између запослених код тужиоца (који су користили стан односно просторије на спрату) и тужене АА вођено је више спорова због сметања државине, у којима је утврђено да их је она сметала у коришћењу тих просторија на начин ближе изложен у тим одлукама. Вођен је и спор за накнаду штете између тужиоца и тужене АА, који је окончан правноснажном пресудом којом је она обавезана да тужиоцу исплати штету на име спровођења принудног извршења судског решења (којим јој је наложено да успостави довод електричне енергије и воде у стан који је користио радник тужиоца на првом спрату наведене зграде). Према техничкој документацији на основу које је издато одобрење за градњу— предметна породична стамбена зграда је требало да буде спратности По+Пр+1, са два стана и две гараже, улица ... бр. ... .., тако да се леви део састоји од нивоа подрума— гараже 19,88 м<sup>2</sup>, подрумске просторије 15,84 м<sup>2</sup>, остале површине 11,80 м<sup>2</sup>, котларнице 3м<sup>2</sup>, ходника 7,60 м<sup>2</sup>, нивоа приземља - стан типа дуплекс на нивоу приземља 55,80 м<sup>2</sup>, са балконима 67,72 м<sup>2</sup> и спрата 56,20 м<sup>2</sup>, по структури петособан, са четири терасе укупне површине 23,84 м<sup>2</sup>; а десни део (који је предмет овог спора) од подрумског простора 37м<sup>2</sup>, гараже 19,20 м<sup>2</sup>, једног двоетажног стана – приземље и спрат површине 133,71 м<sup>2</sup>, таван површине 44,22 м<sup>2</sup>, укупне површине 241,12 м<sup>2</sup>. Вештачењем је утврђено да у приземљу десне половине предметног објекта не постоји двоипособан стан који је био предмет уговора закљученог између Стамбене задруге и друготужене АА, већ постоји доњи ниво двоетажног стана површине 66,59 м<sup>2</sup>, и да на првом спрату не постоји трособан комфоран стан са нуспросторијама, који је био предмет уговора о купопродаји између Стамбене задруге „Наш стан“ и тужиоца, већ постоји горњи ниво двоетажног стана укупне површине 67,12 м<sup>2</sup>. Однос површине стана на првом спрату и укупне површине стана на десној половини зграде је 6812/13584. Ревидирани главни пројекат никада није израђен. Стамбена задруга „Наш стан“ (од 1990.године) била је уписана у земљишним књигама као корисник једног стана и гараже који се налазе на десној страни предметне куће у улици ... бр. ... .. . Правноснажном пресудом Привредног суда у Београду П 52181/89 од 23.06.1994. године, утврђено је да је „Invest-Import“ АД Београд, тужилац у тој парници, прибавио основ за стицање права коришћења на трособном стану на десном крилу зграде са поткровљем (таван) на десном крилу зграде, са степеништем од првог спрата па навише ка поткровљу (тавану) и једној просторији од 8 м<sup>2</sup> у подруму зграде, са издвојеним унутрашњим улазом, и једним прозором ка дворишту у улици ... број ...-..., која је изграђена на кат. парцели .../... зк.ул. ... КО ..., са обавезом тужене Општине Чукарица из Београда, као правног следбеника Стамбене задруге „Стан“ из Београда, туженој у тој парници, да трпи да се тужилац на основу ове пресуде без њене даље

изјаве укњижи као носилац права коришћења на описаној непокретности. Тужилац није успео да се укњижи као власник предметног стана. Од 21.02.2004. године на целој спорној непокретности као власник укњижена је тужена АА. Оспореним уговором о поклону Ов. .../... од 22.01.1992. године извршено је бестеретно располагање наведеном непокретношћу са тужене АА као поклонодавца на тужену ББ као поклонопримца, а затим оспореним уговором о поклону Ов. .../... од 26.06.2001. године бестеретно располагање наведеном непокретношћу са ББ као поклонодавца на туженог ВВ као поклонопримца. Тужени ВВ је од 29.01.2018. године у ЛН ... КО ... уписан као власник целе спорне непокретности.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је одбио у целости тужбене захтеве тужиоца, на основу чланова 10. и 62. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 15/74...43/81, који је ступио на снагу 21.04.1984. године), члана 8. Закона о стамбеним односима („Службени лист СФРЈ“, бр. 11/66 и 32/68), важећим у време закључења уговора о купопродаји између тужиоца и стамбене задруге, чланова 3, 13. ставови 1. и 2., 14., 20., 33. и 37. Закона о основама својинскоправних односа и члана 454. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО), закључивши да тужилац нема активну легитимацију за утврђење права својине на спорној непокретности, а тиме ни основ да тражи утврђење ништавости предметних уговора о поклону закључених између тужених, као ни предају ове непокретности у судржавину. Ово стога што је тужилац своју активну легитимацију засновао на уговору о купопродаји од 03.09.1971. године који није оверен код суда, нити је испуњен у целости, у ком случају би био правно ваљан и без судске овере. Оценом изведених доказа другостепени суд је утврдио да стан на првом спрату није изграђен као посебна стамбена јединица, са посебним улазом, одвојен од преосталог стамбеног дела на десној страни породичне стамбене зграде, како је било уговорено, нити је као такав предат тужиоцу као купцу у посед. Поред тога, другостепени суд је закључио да тужилац није доказао да је купопродајна цена стана у целости исплаћена, јер је из гарантног писма „Београдске банке“ од 16.07.1971. године и обавештења тужиоца банци од 23.05.1975. године утврдио да је стамбеној задрузи уплаћен износ од 199.200,00 динара, а да је преостали износ од 40.800,00 динара тужилац пријавио као своје потраживање у стечајном поступку који је покренут против стамбене задруге. Налазећи да је из наведених разлога уговор о купопродаји ништав и без правног дејства, оценио је да тужилац нема ваљани правни основ за утврђење права својине на спорној непокретности и зато је одбио тужбене захтеве у целости. Ценећи значај пресуде Привредног суда у Београду П 52181/89 од 23.06.1994. године (сходно налогу из претходне одлуке Врховног касационог суда Рев 728/20 од 25.03.2021. године), закључио је да није од утицаја на другачије пресуђење јер је том судском одлуком утврђено само тужичево право коришћења и то на непокретности која никад није изграђена као таква, па не може представљати правни основ за стицање права сусвојине, нити другог права на постојећој непокретности (у вези са овим имао је у виду и да је према тадашњем земљишно-књижном стању Стамбена задруга „Наш стан“ - правни претходник тужене Градске општина Чукарица, била уписана као носилац права коришћења). По налажењу другостепеног суда стамбена задруга „Наш стан“, није могла пренети право својине на купца - овде тужиоца на предметној непокретности на првом спрату десне половине породичне стамбене зграде у улици ... број ...-..., с обзиром на то да је исти представљао скуп просторија који није чинио засебну стамбену јединицу у смислу тада важећих законских прописа.

По налажењу Врховног суда, основано се ревизијом тужиоца побија другостепена пресуда због погрешне примене материјалног права.

Одредбом члана 7. став 2. Основног Закона о стамбеним задругама („Службени лист СФРЈ“, бр. 1/68 и 50/68), важећег у време закључења предметног уговора о купопродаји између тужиоца и Стамбене задруге „Наш стан“, правног претходника тужене општине, било је прописано да становима у згради у друштвеној својини коју је подигла задруга, располаже задруга. Одредбом става 3. било је прописано да задруга може на основу свог права располагања продавати станове грађанима и друштвеним правним лицима.

Према одредби члана 13. Закона о основама својинско-правних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005 - др. закон), сувојина постоји када на неподељеној ствари више лица има право својине, али тако да је део сваког титулара својине одређен сразмерно целини. То значи, да на једној ствари право својине припада већем броју лица, а пошто ствар није подељена, то нико од сувласника, нема искључиву власт на физички одређеном делу ствари, него сваки сувласник врши своја власничка овлашћења сразмерно свом сувласничком делу, на целој ствари (члан 14.). Чланом 20. овог закона прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивања. Право својине се стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Чланом 21. истог закона прописано је да се по самом закону право својине стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

Предмет тужбеног захтева је утврђење стварног права – тужиочевог права сувојине на петособном стану типа дуплекс, који се налази на приземљу и спрату у десном крилу породичне стамбене зграде, са правом коришћења заједничких просторија и правом коришћења парцеле сразмерно сувласничком уделу, као и утврђивање ништавости закључених уговора о поклону којима су тужени међусобно располагали предметном непокретношћу. Величину сувласничког удела од 6812/13584 тужилац је определио према односу површине првог спрата односно стана на том спрату, коју је купио и који му је предат у државину (утврђено налазом вештака) према укупној површини целе десне стране зграде (утврђеној налазом вештака). То своје право тужилац заснива пре свега на правном послу – реализованом уговору о купопродаји од 30.09.1971. године, са анексом, закљученим са стамбеном задругом „Наш стан“ као продавцем и на правноснажној пресуди Привредног суда у Београду П 52181/89 од 23.06.1994. године.

Стамбена задруга је била носилац права коришћења и располагања на целој десној ламели ове зграде, односно  $\frac{1}{2}$  идеална дела целе (двојне) породичне стамбене зграде на основу претходно закљученог уговора о заједничкој изградњи овог објекта са носиоцем права градње и на основу изградње као оригинарног начина стицања права својине у смислу правних правила Српског грађанског закоица из 1844 (параграфи 723,724 и 725. који регулишу ортачки уговор), која се примењују на основу Закона о неважности правних прописа донесених пре 6. априла 1941. године („Службени лист ФНРЈ“, број 86/46), а која је тужиоцу и туженој АА уговорима продала посебне делове те целине - станове у приземљу и на спрату десне половине (ламеле) зграде. Право

коришћења у ранијим друштвеним околностима, када је постојала друштвена својина на непокретностима на којима су правна лица (друштвена предузећа, банке и др.) могла имати само право коришћења, може се уподобити праву својине у садашњем правном систему, посебно када је непокретност стечена теретним правним послом и изградњом. По оцени Врховног суда, наведени уговор о купопродаји, са анексом, је по својој правној природи представљао уговор о изградњи јер је продавац тек требало да изгради стан које је био предмет тог уговора, па није ништав правни посао, како то погрешно сматра другостепени суд. У време његовог закључења на снази је био Закон о промету земљишта и зграда („Службени лист ФНРЈ“, бр. 43/65, 57/65 и 17/67), који није прописивао оверу потписа уговарача као услов пуноважности таквог правног посла, већ само да уговор на основу којег се преноси право коришћења или право својине на земљишту или згради мора бити писмен, те да уговор који није закључен у писменом облику који не производи никакво правно дејство (члан 9.). Чињеница да је стамбена задруга (из чијег права тужилац и тужена АА изводе своја права на спорном стану) у међувремену отишла у стечај, тако да није ревидиран главни пројекат и извршено етажирање станова, већ је у јавним књигама остао упис једног петособног стана са структуром као у главном пројекту и техничкој документацији није од значаја. Према члану 5. овог закона промет земљишта и зграда на којима постоји право својине био је слободан између грађана, између грађанских и правних лица и између једних и других, а према члану 7. у промету су могли бити поједини делови зграде (станови, пословне просторије). У конкретном случају, по оцени Врховног суда, располагање десном ламелом од стране задруге као искључивог носиоца права коришћења и располагања која је уместо једног стана – дуплекс, изградила два стана планирајући ревизију главног пројекта (што услед стечаја није учињено), не чини уговоре закључене са тужиоцем и туженом АА ништавима. У том контексту, ни чињеница да у време примопредаје, стан тужиоца на спрату није имао преграду у односу на стан ове тужене у приземљу (што је констатовано у записнику о примопредаји од 21.05.1974.године) није од утицаја на пуноважност овог правног посла, јер је задруга преузела обавезу да тај недостатак отклони (као и још неке недостатке), што је и био разлог да тужилац не исплати купопродајну цену у целости. Без сумње је да је тај недостатак био отклоњен у време вештачења (којим је утврђено постојање два стана на десној ламели предметног објекта) на којем је заснована правноснажна пресуда Привредног суда у Београду П 52181/89 од 23.06.1994. године.

Сходно изнетом, наведени уговор о купородаји био је извршен у претежном делу у смислу члана 484. ЗОО како од стране стамбене задруге као продавца, тако и од стране тужиоца као купца који је, супротно становишту другостепеног суда, исплатио уговорену купопродајну цену, а пријављени новчани износ од 40.800,00 динара према задрузи као продавцу, односно градитељу у стечајном поступку, односио се на записнички констатоване недостатке у стану, што за задругу као носиоца права располагања није била сметња да изврши предају стана тужиоцу и да се стан користи од стране радника тужиоца за становање. Нема доказа о постојању било каквог потраживања задруге, односно њеног правног следбеника Општине Чукарица према тужиоцу из овог уговорног односа. Како је тај уговор био извршен у претежном делу, то потписи уговарача нису морали да буду оверени ни према члану 62. у вези члана 10. касније донетог Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ бр. 15/74 од 13.04.1974. године, бр. 14/77 од 09.04.1977. године, бр. 43/81 од 01.08.1981. године), на који се позвао другостепени суд, а којим је било предвиђено да уговори о промету непокретности који су закључени пре ступања на снагу овог закона ако нису извршени



међу странкама (што овде није случај) остају на снази ако уговорачи изврше оверу потписа на уговору у року од 3 месеца од дана ступања на снагу овог закона.

Правноснажном пресудом Привредног суда у Београду П 52181/89 од 23.06.1994. године, утврђено је да је тужилац „Invest-Import“ АД Београд (у тој парници) према туженој Општини Чукарица из Београда, као правном следбенику Стамбене задруге „Наш стан“ из Београда, прибавио основ за стицање права коришћења на трособном стану на десном крилу зграде са поткровљем (таван) на десном крилу зграде, са степеништем од првог спрата па навише ка поткровљу (тавану) и једној просторији од 8 м<sup>2</sup> у подруму зграде, са издвојеним унутрашњим улазом, једним прозором ка дворишту у улици ... број ...-..., која је изграђена на кат. парцели .../..., зк.ул. ... КО ..., са обавезом тужене да трпи да се тужилац на основу ове пресуде без њене даље изјаве укњижи као носилац права коришћења на описаној непокретности. По оцени Врховног суда, а супротно становишту другостепеног суда, ова судска одлука производи правно дејство јер је донета на основу вештачења које је обављено у време када су на десној ламели предметног објекта већ постојала два изграђена стана са засебним улазима у смислу члана 8. Закона о стамбених односима („Службени лист СФРЈ“, бр. 11/66 и 32/68), важећег у време закључења уговора о купопродаји и примопредаје између тужиоца и стамбене задруге „Наш стан“, којим је било прописано да се станом сматра скуп просторија намењених стамбеним потребама једног корисника, који по правилу чини једну грађевинску целину и има засебан главни улаз и чланова 2. и 3. Закона о својини на посебним деловима ("Службени лист СФРЈ", бр. 43/65 – пречишћен текст и 67/65). Супротно од овога, вештачење на којем је другостепени суд засновао своју одлуку обављено је у новом поступку знатно касније, када су та два стана претворена у један стан (у време када тужилац није више био у притежању стана на спрату). Правни значај ове судске одлуке је у томе што је њоме решено као претходно питање питање тужиоцевог права коришћења на стану на спрату десне ламеле предметног објекта као посебног дела, сходно члану 12. став 1. Закона о парничном поступку (ЗПП), односно питање пуноважности уговора о купопродаји закљученог између тужиоца и задруге. Према томе, како је о овом правном питању суд одлучио правоснажном пресудом, то није било основа да се о том питању поново одлучује као о претходном питању, на шта ревидент основано указује.

Према томе, с обзиром да тужилац своје стварно право заснива на уговору о купопродаји закљученим са стамбеном задругом, правним претходником тужене Градске општине Чукарица, као учесника тог материјалноправног - уговорног односа и на правоснажној судској одлуци, основано се ревизијом тужиоца указује да он има активну легитимацију за вођење овог спора у односу на све постављене захтеве према туженима, који су непокретношћу касније међусобно бестеретно располагали уговорима о поклону. Осим тога, и тужена АА која је од Стамбене задруге купила само стан у приземљу десне ламеле овог објекта као посебни део, исходувала је 2004.године, након одласка задруге у стечај, упис права својине у евиденцију о непокретностима на целој десној ламели, односно на целом дуплекс стану (партер и спрат), из чега произилази њена пасивна легитимација у овој парници, као и њених правних следбеника.

Код ових изнетих разлога, на темељу тврдње да је од Стамбене задруге „Наш стан“, правног претходника тужене Градске општине Чукарица, купио трособан стан на првом спрату зграде у ..., у улици ... број ... .. као посебну стамбену јединицу која

му је и предата у државину, а да је тужена АА без ваљаног правног основа уписала своје право својине на целој површини десне вертикале (ламеле) – петособном дуплекс стану, само због тога што није извршено етажирање станова, иако је по уговору о купопродаји са стамбеном задругом стекла право својине само на стану у приземљу, у далеко мањој површини, по становишту Врховног суда тужилац основано захтева утврђење права сусвојине на целој непокретности у одговарајућим идеалним уделитема сходно члану 20. Закона о основама својинско - правних односа, важећег у време подношења тужбе, а следствено томе утврђење ништавости оба уговора о поклону којима су тужена физичка лица располагала предметним станом у означеном уделу сходно члану 103. Закона о облигационим односима, и упис тог свог права у јавне књиге, као и предају сувласничког удела на стану у судржавину на основу члана 14. Закона о основама својинскоправних односа.

Следом изложеног, Врховни суд је преиначио другостепену пресуду тако што је усвојио тужбени захтев, а одбио захтев тужених за накнаду трошкова поступка.

Имајући у виду коначан успех странака у спору, тужиоцу применом чланова 153, 154. и 163. ЗПП припада право на накнаду трошкова целог парничног поступка (првостепеног, другостепеног и ревизијског) за радње предузете преко пуномоћника из реда адвоката у укупном износу од 1.018.400,00 динара и то: за састав 7 образложених поднесака по 16.000,00 динара, за заступање на 11 одржаних рочишта (7 пред првостепеним судом и два пред другостепеним судом) по 18.600,00 динара, за приступ на 6 неодржаних рочишта по 9.750,00 динара, састав две ревизије од стране пуномоћника адвоката по 33.000,00 динара, све према важећој Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у време пресуђења („Службени гласник“ 37/21 од 14.04.2021. године), и трошкови вештачења 126.000,00 динара, као и за судске таксе: на првостепену пресуду 61.300,00 динара, на две ревизије по 97.500,00 динара и на две одлуке по ревизији по 97.500,00 динара, све одмерено према тарифним бројевима 1. и 2. важеће таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник РС“, број 28/94...95/18), са законском затезном каматом од наступања услова за извршност пресуде до исплате сходно.

На основу члана 416. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

На основу члана 165. став 2. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставовима другом и трећем изреке.

Захтев тужених АА, ББ и ВВ за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију је одбијен као у ставу четвртом изреке, јер нису били нужни за вођење ове парнице, у смислу члана 154. став 1. ЗПП.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић