



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 20421/2023**  
**13.12.2023. године**  
**Београд**

### **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца „Фермент“ ДОО из Крушевца, чији је пуномоћник Мирослав Бојић, адвокат из ..., против тужених АА из ..., чији је пуномоћник Раде Ђапа, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Татјана Чмерић, адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 293/21 од 17.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 13.12.2023. године, донео је

### **ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 293/21 од 17.10.2022. године у ставовима другом и трећем изреке, тако што се утврђује да је тужилац искључиви власник гаражног места број 7 (седам), укупне површине 13,50 м<sup>2</sup>, у заједничкој гаражи у подруму стамбене зграде, која се налази у улици ... број .. у Београду, на катастарској парцели .. КО ..., уписана у ЛН .. КО ..., те се тужени обавезују да трпе да се тужилац по правноснажности ове пресуде код надлежног регистра непокретности упише као власник предметног гаражног места са уделом од 1/1, а тужена АА да тужиоцу на име парничних трошкова исплати износ од 165.225,00 динара, у року од 15 дана.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужена АА да тужиоцу на име трошкова ревизијског поступка исплати износ од 219.000,00 динара, у року од 15 дана.

### **Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 6934/17 од 11.10.2019. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац искључиви власник гаражног места број 7, површине 13,50 м<sup>2</sup> у заједничкој гаражи у подруму стамбене зграде која се налази у улици ... број .. у Београду, на катастарској парцели број .. КО ..., те су тужени обавезани да признају и трпе да се тужилац по правноснажности ове пресуде код надлежног регистра непокретности може укњижити као власник предметног гаражног места са уделом 1/1. Ставом другим изреке, тужена је обавезана да тужиоцу надокнади парничне трошкове у износу од 165.225,00 динара,

у року од 15 дана. Ставом трећим изреке, тужилац је обавезан да друготуженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 79.500,00 динара у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 293/21 од 17.10.2022. године, након одржане расправе пред другостепеним судом, ставом првим изреке укинута је првостепена пресуда у ставовима првом и другом изреке. Ставом другим изреке одбијен је тужбени захтев садржине наведене у ставу првом изреке првостепене пресуде. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженој АА надокнади парничне трошкове у износу од 293.325,00 динара са законском затезном каматом од стицања услова за извршност до исплате, а туженом ББ у износу од 12.750,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Ревизија је дозвољена по одредби члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 23/10), па је Врховни суд испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, те је утврдио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити је другостепени суд починио релативно битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. ЗПП на коју је ревизијом указано. Другостепени суд је на основу непосредно изведених доказа потпуно и правилно утврдио све битне чињенице, али је на утврђено чињенично стање погрешно применио материјално право.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени ВВ је био један од инвеститора изградње вишестамбене зграде у Београду, на адреси ... број ..., на катастарској парцели број .. КО ... . Од почетка изградње објекат је одступио од грађевинске дозволе добијене 2008. године, по којој је у подруму била предвиђена гаража за 18 возила, тако што је гаражни простор смањен и изграђена платформа за паркирање шест возила са леве стране аутолифта и два возила са десне стране аутолифта. Дана 10.12.2008. године, тужени ВВ је продао туженом ББ, а овај истог дана тужиоцу стан број 14, на четвртом спрату и једно гаражно место, а дана 09.07.2010. године, тужени ВВ продао је тужиљи стан број 15, на четвртом спрату и два паркинг места број 07 и 08. У време закључења оба купопродајна уговора зграда је била у фази изградње, а подземној платформи за паркинг се није могло прићи, јер није постојао аутолифт. Поступак легализације изграђеног покренут је 2010. године, а употребна дозвола за зграду која је у нивоу подрума има осам паркинг места издата је инвеститорима дана 09.02.2012. године. Од средине 2012. године, активаран је аутолифт за улазак у гараже. Тужени ВВ је упутио тужену АА и њеног супруга да своје аутомобиле паркирају у такозваној малој гаражи, односно на два паркинг места са десне стране аутолифта. Тужиоца је упутио да паркира аутомобил на петом паркинг месту са леве стране, које је по пројектној документацији изведеног стања у току 2013. године на лицу места обележено бројем 7. Законски заступник тужиоца ГГ је ретко долазио у Београд, а у тим приликама је паркирао аутомобил на гаражном месту број 7, које му је предато у посед од инвеститора. У његовом одсуству на том гаражном месту паркирала је свој

аутомобил тужена АА, по сопственом избору, због недовољног маневарског простора за аутомобил који поседује. У посесорном спору по тужби тужиоца против супруга тужене, за сметање посуда на дан 14.10.2016. године, утврђено је да је фактичку власт на гаражном месту број 7, вршила тужена АА, а да је на том месту тужилац само повремено паркирао свој аутомобил. Захтев тужене за катастарски упис права својине на гаражним местима број 7 и 8 је правноснажно одбијен, из разлога што је тај државни орган утврдио да ознаке паркинг места у њеном купородајном уговору не одговарају пројектно-техничкој документацији на основу које је извршен упис стамбене зграде у јавној евиденцији непокретности.

Првостепени суд, позивом на одредбе чланова 3., 9., 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа усваја постављени тужбени захтев, ценећи да тужилац има јаче право на спорном гаражном месту, пошто је првотужена сама потврдила да јој ово гаражно место од инвеститора није предато у државину. Закључак да је тужилац власник гаражног места број 7, петог места са леве стране гараже од аутолифта потврђује чињеница да је првотужена без успеха покушала да исходује упис права својине на овом гаражном месту код надлежног органа Републичког геодетског завода, а на основу купопродајног уговора који је закључила са трећетуженим 09.07.2010. године.

Другостепени суд, позивом на одредбе чланова 46. и 50. Закона о облигационим односима, те члана 70. Закона о основама својинскоправних односа закључује да тужилац не ужива правну заштиту какву захтева у овој парници. Становишта је да се у конкретном правном односу не ради о конкуренцији права по два правна основа која за предмет имају пренос права својине на истој ствари, пошто је купопродајни уговор који је тужилац закључио дана 10.12.2008. године са друготуженим ништав, из разлога што је предмет уговора неодређен. Тужилац је паркирао свој аутомобил на спорном месту по одобрењу првотужене, која му је уступила ово паркинг место у ретким приликама када је боравио у згради. Чињеницу фактичке власти првотужене потврђује правноснажно решење од 28.04.2015. године, у посесорном спору по тужиочевој тужби поднетој 03.11.2014. године против њеног супруга. По оцени другостепеног суда чињеница да је дошло до измене пројектно-техничке документације, те да су по пројекту изведеног стања гаражна места продата првотуженој нумерисана бројевима 1 и 2, а која је утврђена од стране првостепеног суда не може се узети за основ одлуке, пошто налаз вештака као основ за нумерацију садржи само скицу исцртану и оверену печатом судског вештака, која је могла имати и другачији распоред.

Поводом навода ревизије Врховни суд је пре свега налази да су битне чињенице у потпуности и на правилан начин разјашњене, али да је другостепени суд на утврђено чињенично стање неправилно применио материјално право.

Чињенично је утврђено да је у време закључења уговора 10.12.2008. године, односно 09.07.2010. године, као теретних основа за стицања својине тужиоца, односно првотужене изградња вишестамбене зграде на адреси ... број .. у Београду била у току, да је градња од самог почетка одступала од пројектно-техничких услова по грађевинској дозволи, те да се платформи за паркирање аутомобила која је у подруму ове зграде није могло прићи. Пошто изградња није била завршена паркинг места као непокретна ствар нису постојала, па закључени уговори немају правну природу

уговора о продаји у смислу члана 454. став 1. Закона о облигационим односима, већ правну природу уговора о грађењу из члана 630. тог закона.

Према члану 630. Закона о облигационим односима уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену (став 1.). Уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми (члан 2.).

Чињенично је разјашњено да је првобитна документација за изградњу вишестамбене зграде у подруму предвиђала 16 гаража, али да је изграђена платформа са 8 паркинг места, чије одређење као предмета стварних права је извршено у спроведеном поступку легализације окончаном фебруара месеца 2012. године. Утврђено је да је трећетужени ВВ средином 2012. године упутио тужену АА и њеног супруга да паркирају своја два аутомобила у такозваној малој гаражи, на два паркинг места са десне стране аутолифта, а да је тужиоца упутио да аутомобил паркира на петом месту са леве стране, као и да је нумерација ових места извршена у јуну месецу 2013. године, када спорно гаражно место добија ознаку 7. Утврђено је и да је законски заступник тужиоца ГГ након нумерације гаражних места, у ситуацијама када је боравио у Београду свој аутомобил паркирао на паркинг месту 7. Првотужена АА је на истом месту паркирала свој аутомобил у одсутности законског заступника тужиоца, будући да је била незадовољна маневарским простором за паркинг места која је њој трећетужени ВВ предао у државину. Наведене чињенице упућују на закључак да је тужилац од времена изградње и примопредаје поседа спорне непокретности њен власник, као законит и савестан држалац по члану 72. Закона о основама својинскоправних односа. То није случај са првотуженом, којој је инвеститор након завршене градње у посед предао два паркинг места са десне стране аутолифта, нумерисана као паркинг места 1 и 2, и која је одмах инвеститору указивала на недостатке извршене градње у смислу чланова 614. и 641. ЗОО.

Чињеница да је првотужена самоиницијативно за паркирање свог аутомобила користила спорно паркинг место, као и да је одбијен тужбени захтев тужиоца у државинском спору против супруга првотужене правноснажним решењем од 28.04.2015. године, без утицаја је на одлуку у овој парници по одредбама чланова 20. и 81. Закона о основама својинскоправних односа. По наведеним одредбама одлука суда у државинском спору не искључује судску заштиту права својине, односно државине по основу права на државину.

На основу одредби чланова 165. став 2., 153. став 1., 154. и 163. ставови 1. и 2. ЗПП одлучено је о трошковима поступка. Тужиоцу су признати трошкови заступања на пет одржаних рочишта у износу од по 12.750,00 динара, на пет одложених рочишта у износу од по 7.125,00 динара као и трошкови судске таксе на тужбу и пресуду у износу од по 39.300,00 динара. Досуђени износ на име трошкова ревизијског поступка чини награда за састав ревизије у износу од 22.500,00 динара, те судске таксе на ревизију у износу од 78.600,00 динара и пресуду овог суда у износу од 117.900,00 динара.

Из изнетих разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић