



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 656/2019
30.10.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Божидара Вујичића и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бранка Миљански, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Страхинја Ступар, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2279/18 од 21.06.2018. године, у седници одржаној 30.10.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2279/18 од 21.06.2018. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 1703/2017 од 06.02.2018. године, ставом првим изреке делимично је усвојен тужбени захтев. Ставом другим изреке утврђено је да је ништав и не производи правно дејство Уговор о поклону непокретности закључен 11.09.2015. године и оверен пред јавним бележником Мирославом Обрадовићем у Новом Саду под бројем ОПУ ..-2015, којим је ВВ поклонила својој ћерки ББ $\frac{1}{4}$ идеална дела стамбене породичне куће, у ул. ... бр. .. у ..., изграђене на парцели бр. .., уписане у листу непокретности број .. КО ... и то у делу који се односи на део породичне стамбене зграде која се налази на парцели број .. КО ..., површина тог дела укупно 46,45 м², који се састоји од ходника површине од 3,72 м², кухиње и трпезарије у површини од 10,27 м², дневне собе 14,00 м², терасе 2,72 м², деганжмана од 2,61 м², купатила од 3,55 м², собе од 9,58 м², „простора који служи у заједничке сврхе“ који се налази у подруму (ПО) и то: склониште у површини од 14,12 м², степениште 8,32 м², остава за огрев 28,67 м² и пожарно степениште 1,10 м². Ставом трећим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је тужилац сувласник у $\frac{1}{4}$ идеална дела некретнине земљишта под парцелним бројем .. КО ..., која парцела је укупне површине 7а 72 м² и сувласник у $\frac{1}{4}$ идеална дела породичне стамбене зграде број 1, спратности подрум, приземље и први спрат, изграђене на парцели број .., уписане у лист непокретности број .. КО ..., у ул. ... број .. у ..., што у природи ствари представља стан број .., на првом спрату породичне куће у површини од 46,45 м², што је тужена дужна трпети да се тужилац упише у РГЗ као власник. Ставом четвртим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужена да тужиоцу преда посед на $\frac{1}{4}$ идеална дела некретнине, земљишта под парцелним бројем .. КО ... која парцела је укупне површине 7а 72 м² и $\frac{1}{4}$

идеална дела породичне стамбене зграде број 1, спратности подрум, приземље и први спрат, изграђене на парцели број ..., уписане у лист непокретности број .. КО ..., у ул. ... број .. у ..., што у природи ствари представља стан број 2, на првом спрату породичне куће у површини од 46,45 м², предајом кључева стана и заједничких просторија. Ставом петим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2279/18 од 21.06.2018. године, ставом првим изреке, жалба тужиоца је делимично усвојена, делимично одбијена, па је првостепена пресуда преиначена у делу којим је одбијен тужбени захтев и одлуке о трошковима поступка, па је утврђено да је тужилац власник стана број 2 површине 46,45 м², на првом спрату породичне стамбене зграде изграђене на кп. бр. ..., уписане у лн. бр. .. КО ..., уз дужност тужене да трпи да се тужилац упише у РГЗ као власник истог када се за то стекну услови, и тужена обавезана да наведени стан тужиоцу преда у посед предајом кључева стана и заједничких просторија, те да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 111.425,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, док је првостепена пресуда потврђена у побијаном делу којим је тужбени захтев усвојен и у преосталом непреиначеном делу којим је тужбени захтев одбијен. Ставом другим изреке обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка од 54.587,50 динара. Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку (Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 87/18), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба ЗПП, при чему другостепена пресуда садржи оцену свих жалбених навода који су од одлучног значаја. Ревизијско указивање на битну повреду парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП није релевантно, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП. Неоснован је и разлог ревизије којим се указује на прекорачење граница тужбеног захтева од стране другостепеног суда. Наиме, правилно је другостепени суд закључио да је права воља поклонодаваца, родитеља парничних странака, садржана у перфектним и пуноважним уговорима о поклону 02.08.2013. године и 22.08.2014. године управо била да свакао дете (тужилац и тужена) у искључиву својину добије тачно одређени, постојећи, посебни део стамбене зграде чију градњу су инвестирали родитељи, на који начин су родитељи фактички извршили деобу, при том оценивши и да је првостепени суд правилном применом члана 8. ЗПП утврдио постојање посебног дела стамбене зграде – стана број 2 на првом спрату површине 46,45 м² (која чињеница није била спорна ни туженој), те да је касније оспоравање ове чињенице првостепени суд правилно оценио у складу са чланом 230. став 3. ЗПП. У конкретном случају другостепени суд је пресудом одлучио у границама постављеног тужбеног захтева, о чему је дао разлоге у образложењу пресуде, те сходно наведеном

нема битне повреде одредаба парничног поступка која би могла представљати основан ревизијски разлог.

Према утврђеном чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, 02.08.2013. године закључен је и истог дана оверен уговор о поклону непокретности са теретом под Ов.бр. ../2013 између ВВ и ГГ, као поклонодаваца, и тужене, као поклонопримца, којим су родитељи ћерки поклонили део стамбене породичне куће саграђене на кп.бр. .. КО ... и то: приземље укупне површине 104,01 м², простор који служи у заједничке сврхе у подруму (склониште, степениште, остава за огрев, пожарно степениште), помоћни простор укупне површине 96,85 м² и поткровља укупне површине 20,34 м². Дана 22.08.2014. године закључен је и истог дана оверен уговор о поклону непокретности са теретом под Ов.бр. .. између ВВ и ГГ, као поклонодаваца, и тужиоца, као поклонопримца, којим су родитељи поклонили сину део стамбене породичне куће саграђене на кп.бр. .. КО ... и то: стан бр. 2 површине 46,45 м² који се састоји од ходника, кухиње и трпезарије, дневне собе, терасе, дегажмана, купатила и собе и простора који служи у заједничке сврхе (склониште, остава за огрев и пожарно степениште) који се налази у подруму. У оба уговора је наведено да су поклонодавци инвеститори и власници стамбене породичне куће изграђене на кп.бр. .. КО ..., ул. ... бр. ..., уписане у л.н. .. КО Како тужена на основу уговора о поклону од 02.08.2013. године није могла да се укњижи, будући да у јавном регистру непокретности није извршено етажирање, то је у циљу омогућавања тужиоцу и туженој да укњиже право својине договорено да родитељи са децом закључе анексе уговора. Тужена је 10.06.2015. године са родитељима закључила анекс уговора о поклону, у ком је наведено да се усклађују подаци и прецизира предмет поклона из уговора о поклону од 02.08.2013. године и констатовано да поклонодавци као инвеститори и власници са по ½ дела породичне зграде својој ћерки поклањају по ½ од свог идеалног дела, односно по ¼ дела целе непокретности породичне стамбене зграде. Јавни бележник је солемнизовао предметни уговор 15.06.2015. године, након чега се тужена укњижила као власник наведене непокретности уписане у ½ дела. Како је отац странака преминуо 31.08.2015. године, то није реализована намера о закључењу анекса уговора са тужиоцем. Мајка странака закључила је са туженом уговор о поклону под Опу. ../2015 од 11.09.2015. године, којим је ћерки поклонила ¼ дела стамбене породичне куће, а на основу ког уговора се тужена укњижила као сувласник у ¾ дела, док се преостала ¼ води на име оца, пок. ГГ. Мајка је преминула 17.09.2015. године. Тужилац захтеве које је поставио у поступку заснива на чињеницама да су му родитељи поклонили стан број 2 површине 46,45 м² који се налази у породичној кући (која се састоји од подрума, приземља и спрата) у ... и која се састоји од тачно одређених делова.

Полазећи од од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је у смислу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима утврдио да је ништав и не производи правно дејство Уговор о поклону непокретности закључен 11.09.2015. године, оценивши да је предмет овог уговора и део непокретности који је био предмет уговора о поклону од 22.08.2014. године, који је закључен са тужиоцем, због чега је ово располагање противно принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, док је одбио тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио да се утврди да је сувласник у ¼ идеална дела непокретности ближе описане у изреци пресуде, што у природи ствари представља стан број 2, на првом спрату породичне куће у површини од 46,45 м², закључивши да су родитељи тужиоца, као поклонодавци тужиоцу поклонили, како је у уговору наведено тачно одређен део куће детаљно описан у уговору као стан број 2, а

не $\frac{1}{4}$ идеалног дела некретнина, те да $\frac{1}{4}$ идеалног дела породичне зграде, сходно члану 13. Закона о основама својинскоправних односа, не може представљати стан број 2 на првом спрату породичне зграде.

Другостепени суд је прихватио становиште првостепеног суда да је права воља поклонодавца – родитеља парничних странака, садржана у перфектним и пуноважним уговорима о поклону 02.08.2013. године и 22.08.2014. године била да свакао дете у искључиву својину добије тачно одређени, постојећи, посебни део стамбене зграде, на који начин су родитељи фактички извршили деобу, при том оценивши и да је првостепени суд правилно утврдио постојање посебног дела стамбене зграде – стана број 2 на првом спрату, површине 46,45 м², због чега је преиначио првостепену пресуду и утврдио да је тужилац власник стана број 2, на првом спрату породичне стамбене зграде изграђене на кп. бр. ..., уписане у лн. бр. .. КО ..., те да је тужена дужна да трпи да се тужилац упише као власник истог када се за то стекну услови и тужена обавезана да наведени стан тужиоцу преда у посед предајом кључева стана и заједничких просторија.

По оцени Врховног касационог суда одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Наиме, предмет стицања права својине сходно одредби члана 9. Закона о основама својинскоправних односа, могу бити не само стамбене зграде, него и станови, пословне зграде, пословне просторије, пољопривредно земљиште и друге непокретности. На основу члана 19. став 1. истог закона дозвољено је стицање права својине на посебном делу зграде, односно на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту. Одредбом члана 1. став 1. Закона о промету непокретности прописано је да је промет непокретности слободан, ако законом није другачије одређено. Није забрањено прометовати непокретност уговором о поклону, а непокретност у смислу става 2. овог члана јесу: земљиште, зграде и други грађевински објекти, као и посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може постојати засебно право својине.

У конкретном случају стан број 2 који је прецизно описан и одређен као предмет уговора о поклону који је 22.08.2014. године закључен и истог дана оверен под Ов.бр. .. између ВВ и ГГ, као поклонодаваца, и тужиоца, као поклонопримца, налази се у оквиру стамбене зграде (чији су инвеститори били родитељи странака), као реално издвојен, зато је предмет поклона могућ, допуштен и одређен, па уговор није ништав у смислу одредбе члана 47. и 103. Закона о облигационим односима како то правилно закључује другостепени суд. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда правилан је закључак другостепеног суда да чињеница да постојећи посебни део зграде није као такав евидентиран у јавном регистру непокретности (као што није ни посебан део – приземље које су родитељи поклонили туженој) није одлучна за законитост пресуђивања, нити условљава могућност стицања својине.

Супротно наводима ревизије, правилан је закључак другостепенеог суда да тужиоцу припада у својину само посебан део стамбене зграде који је био предмет поклона, односно стан број 2 на првом спрату, а не захтевани сувласнички удео на целој непокретности. Наиме, према одредби члана 13. Закона о основама својинскоправних односа, сусвојина 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 свако врши своја власничка овлашћења сразмерно свом сувласничком идеалном делу на целој ствари, а у смислу одредбе члана 14. истог закона, што значи да је идеални део, део права на ствари за разлику од реалног дела који је део саме ствари. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног касационог суда правилно је другостепени суд применио материјално право када је закључио да је тужилац власник стана број 2 на првом спрату који је добио на поклон од својих родитеља, будући да је права воља поклонодавца, родитеља парничара, садржана у перфектним и пуноважним уговорима о поклону 02.08.2013. године и 22.08.2014. године била да свакао дете (тужилац и тужена) добије у искључиву својину тачно одређени, постојећи, посебни део стамбене зграде, на који начин су родитељи фактички извршили деобу.

Неосновани су наводи ревизије да стан број 2 од 46,45 м² заправо соба у оквиру породичне куће на којој тужилац не може уписати право својине у јавне књиге, јер не постоје материјалноправни услови и воља власника објекта да се изврши етажирање, те да је упис права својине на наведеном стану немогућ. Наиме, у конкретном случају реч је о ванкњижном власништву тужиоца на самосталној, функционалној, грађевинској целини у стамбеној згради, а при чињеници да етажирање стамбене зграде није извршено у јавном регистру непокретности, то је правилно другостепени суд преиначио првостепену пресуду, па утврдио да је тужилац власник стана број 2 површине 46,45 м², на првом спрату породичне стамбене зграде изграђене на кп. бр. ..., уписане у лн. бр. .. КО ..., уз дужност тужене да трпи да се тужилац упише у РГЗ као власник истог када се за то стекну услови (односно спроведе етажирање стамбене зграде у катастру), и тужена обавезана да наведени стан тужиоцу преда у посед предајом кључева стана и заједничких просторија.

Имајући у виду наведено Врховни касациони суд је одбио као неосновану ревизију тужене и одлучио као у изреци применом члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић