



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 728/2020**  
**25.03.2021. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца „Invest-Import“ АД Београд, чији је пуномоћник Миланка Аврамовић адвокат из ..., против тужених Градске општине Чукарица, коју заступа Општински правобранилац, Београд, АА из ..., коју заступа пуномоћник Иван Вујић адвокат из ..., ББ и мал. ВВ обоје из ..., чији је пуномоћник Бојана Томашевић адвокат из ..., одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9887/2018 од 29.05.2019. године, у седници већа одржаној 25.03.2021. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 9887/2018 од 29.05.2019. године у ставу трећем, четвртом, петом, шестом, седмом и осмом ставу изреке и предмет ВРАЋА другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9887/2018 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 ставу другом, трећем, четвртом, петом и седмом изреке. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао право сувојине 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) .../... са правом коришћења заједничих просторија, и правом коришћења ¼ 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 четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је уговор о поклону, закључен у ... дана 13.01.1992. године између тужене АА и тужене ББ, оверен пред Другим општинским судом у Београду I Ов. .../... од 22.01.1992. године ништав, без правне важности и да не производи правно дејство у висини удела од .../... идеалних делова једног стана, типа дуплекс, ниво приземље и спрат, по структури петособан, грађевинске површине 135,84 м<sup>2</sup>, у улици ..., улаз ..., ...-..., уписан у лист непокретности број ... КО ..., на кат.

парцели .../..., под редним бројем ... . Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захев којим је тужилац тражио да се утврди да је уговор о поклону, закључен у .... дана 25.06.2001. године између тужене ББ и туженог мал. ВВ, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. .../... од 26.06.2001. године ништав, без правне важности и да не производи правно дејство у висини удела од .../... идеалних делова једног стана број бб, типа дуплекс ниво приземље и спрат, по структури петособан, корисне површине 112м<sup>2</sup> а грађевинске површине 135,84м<sup>2</sup>, у улици ... број ..., ... – ..., уписан у лист непокретности број ... КО ..., на кат. парцели .../... под редним бројем ... . Ставом шестим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени мал. ВВ обавезе да му преда у супосед .../... идеалних делова стана, типа дуплекс ниво приземље и спрат, са четири терасе, по структури петособан, грађевинске површине 135,84м<sup>2</sup>, у улици ..., улаз ..., ...- ..., уписан у листу непокретности број ... КО ..., на кат. парцели .../..., број посебног дела ..., у висини сувласничког удела од .../... идеалних делова, грађевинске површине 135,84м<sup>2</sup>, ослобођен од лица и ствари и омогући му слободно коришћење наведеног сувласничког удела. Ставом седмим изреке, обавезан је тужилац 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 почев од извршности пресуде до исплате. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац да на име накнаде трошкова парничног поступка пред другостепеним судом, исплати туженој Градској општини Чукарица износ од 18.000,00 динара, туженој АА износ од 142.950,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до коначне исплате и туженима ББ и мал. ВВ, износ од 168.450,00 динара, са законском затезном каматом почев 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 су поднели одговоре на ревизију.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...87/18), Врховни касациони суд је установио да је ревизија основана.

Према чињеничном стању, утврђеном након отварања расправе пред другостепеним судом, решењем СО Чукарица од 07.04.1971. године ГГ одобрена је изградња породичне стамбене зграде висине П+1 спрат са два стана и две гараже, на кат. парцели .../... и ... КО ... . У циљу изградње наведеног објекта, дана 23.04.1981. године ГГ је, као члан задруге закључио уговор о заједничкој изградњи са Стамбеном задругом „Наш стан“ из Београда, којим је уговорено је да ће, по завршетку изградње, уговарачи бити сувласници на заједничкој згради са по ½, и то тако да ГГ 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“, чији је правни следбеник тужена Градска општина Чукарица, 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 ... број ..., који ће бити изграђен према ревидираном главном пројекту, у површини од 70м<sup>2</sup>, 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 гледано са ... улице у ..., 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 ка поткровљу, 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. Записником о примопредаји од 20.05.1974. године констатовано је да је тог дана извршена примопредаја на коришћење стана у ..., у улици ... број ..., на првом спрату, од Стране стамбене задруге „Наш стан“ који је изградила за тужиоца као инвеститора по уговору и анексу од 03.09.1971. године, и да је стан примила на условно коришћење службеник тужиоца, са обавезом стамбене задруге да заврши стан у потпуности. Том приликом извршена је предаја свих кључева од улаза у зграду и за сва врата на стану и нуспросторијама. Дописом од 20.05.1974. године Стамбена задруга „Наш стан“ обавестила је тужену АА да је донела одлуку да се иста дана 27.05.1974. године усели у стан у улици ... број ...-..., док је записником о примопредаји трособног стана са нуспросторијама у наведеној згради од 21.05.1975. године констатовано да је комисија тужиоца извршила преглед стана и нуспросторија 20.05.1975. године, да је примљен кључ и између осталог установљено да недостаје преграда између доњег и горњег стана, коју је потребно поставити како би стан представљао целину. Решењем СО Чукарица од 16.05.1975. године дозвољена је употреба предметне породичне стамбене зграде изграђене на основу одобрења за изградњу од 07.04.1971. године. Из техничке документације на основу које је издато одобрење за градњу утврђено је да је предвиђена изградња стамбеног објекта физичке структуре – породична стамбена зграда спратности По+Пр+1, са два стана и две гараже, да се улаз из улице ... број ... састоји од нивоа подрума- гараже површине 19,88 м<sup>2</sup>, подрумске просторије површине 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>. У десном делу зграде у улици ... број ..., налази се подрумски простор површине 37м<sup>2</sup>, гаража

површине 19,20 м<sup>2</sup>, један двоетажни стан – приземље и спрат површине 133,71 м<sup>2</sup>, таван површине 44,22 м<sup>2</sup>, укупне површине десне половине зграде 241,12 м<sup>2</sup>. У приземљу предметног објекта не постоји двоипособан стан који је био предмет уговора закљученог између тужене АА и Стамбене задруге „Наш стан“ уговорене површине 86м<sup>2</sup>, већ постоји доњи ниво двоетажног стана површине 66,59 м<sup>2</sup>, а на првом спрату не постоји трособан комфоран стан са нуспросторијама, који је био предмет уговора о купопродаји између тужиоца и Стамбене задруге „Наш стан“ површине 70м<sup>2</sup>, већ постоји 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“ била је уписана у земљишним књигама као корисник једног стана и гараже који се налазе на десној страни предметне куће у улици ... бр. ..., а 21.02.2004. године и на овој непокретности укњижила се тужена АА. Оспореним уговорима о поклону Ов. .../... од 22.01.1992. године и Ов. .../... од 26.06.2001. године, извршено је бестеретно располагање наведеном непокретношћу, најпре са тужене АА на тужену ББ, а затим са ње - туженом ВВ, који је у листу непокретности број ... КО ... од 29.01.2018. године, уписан као власник целе спорне непокретнине. Између тужене АА и запослених код тужиоца који су користили просторије на спрату, вођено је више спорова због сметања државине, у којима је утврђено да их је тужена сметала у коришћењу тих просторија на одређени начин. Такође, вођен је и спор за накнаду штете у коме је правноснажном пресудом тужена АА обавезана да исплати тужиоцу штету на име спровођења принудног извршења судског решења, којим је наложено да успостави довод електричне енергије и воде у стан који је користио радник тужиоца на првом спрату наведене зграде.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је на основу члана 20. и 33. Закона о основама својинскоправних односа, члана 10. и 62. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 15/74...43/81, који је ступио на снагу 21.04.1984. године) и 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, закључио 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 и предају у судржавину непокретности. Ово стога што је тужилац своју активну легитимацију засновао на уговору о купопродаји од 03.09.1971. године који није оверен код суда, нити 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 posed. Поред тога, другостепени суд је утврдио 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, закључио је да тужилац нема ваљани правни основ за утврђење права својине на спорној непокретности и одбио тужбени захтев у целости.

По налажењу Врховног касационог суда, основано се ревизијом тужиоца указује на битне повреде поступка из члана 374. став 1 у вези члана 8. и члана 12. ЗПП, учињене у поступку пред другостепеним судом, које су биле или могле бити од утицаја на доношење правилне и законите одлуке, као и на погрешну примену материјалног права што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, предмет тужбеног захтева је утврђење стварног права – права сусвојине на петособном стану типа дуплекс, који се налази на приземљу и спрату у десном крилу породичне стамбене зграде ..., у улици ... у ..., 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. То своје право тужилац заснива на правном послу – реализованом уговору о купопродаји од 30.09.1971. године, закљученим са стамбеном задругом, која је била носилац права коришћења на целој десној ламели ове зграде и која је тужиоцу и туженој АА уговорима продала посебне делове те целине - станове у приземљу и на спрату зграде. Стамбена задруга је 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. Величину сувласничког удела тужилац је определио према односу површине првог спрата, коју је купио према укупној површини целе десне стране зграде. Према томе, с обзиром да тужилац своје право заснива на уговору, као основу стицања, закљученим са правним претходником тужене Градске општине Чукарица, као учесник тог материјалноправног - уговорног односа, 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. Стога се основано ревизијом тужиоца указује да је другостепени суд након одржане расправе одбио тужбени захтев не дајући разлоге за немогућност утврђења права сусвојине на спорној непокретности са становишта релевантног материјалног права, како је тужбом тражено, већ је селективно ценећи изведене доказе, утврђивао пуноважност правног основа тужиоца и његову активну легитимацију, која је овде неспорна.

Наиме, одредбом члана 8. ЗПП прописано је да суд одлучује по свом уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, које ће чињенице да узме као доказане, док је одредбом члана 12. став 1. ЗПП прописано да ако одлука зависи од претходног решења питања да ли постоји неко право или правни однос, а о том питању још није донео одлуку суд или други надлежни орган (претходно питање), суд може сам да реши то питање ако посебним прописима није другачије предвиђено.

У поступку пред Привредним судом у Београду П 5218/89, правноснажном пресудом од 23.06.1994. године утврђено је према Општини Чукарица, као правном следбенику Стамбене задруге „Стан“ из Београда, на чијој страни је у својству умешача учествовала тужена ББ, да је тужилац прибавио правни основ за стицање

права коришћења на трособном стану на десном крилу зграде са поткровљем-таваном, степеништем од првог спрата па навише ка поткровљу и једне просторије од 8м<sup>2</sup> у подруму зграде, улица ... бр.... и обавезана тужена да трпи да се тужилац укњижи као носилац права коришћења. Иако је ову пресуду извео као доказ, другостепени суд исту није ценио нити објаснио да ли је и од каквог значаја за одлучивање, будући да је том пресудом решено питање пуноважности тужиочевог уговора са стамбеном задругом и правноснажно утврђено постојање пуноважног правног основа за стицање права на стану на првом спрату. Према томе, како је о овом правном питању одлуку донео суд, правноснажном судском пресудом, није било основа да се о том питању поново одлучује као о претходном питању, сходно члану 12. став 1. ЗПП, на шта ревидент основано указује.

Институт сусвојине регулисан је чланом 13. Закона о основама својинскоправних односа и према тој законској одредби 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 делу, на целој ствари (члан 14. Закона о основама својинско правних односа). Идеални део је део права на ствари, за разлику од реалног дела који је део саме ствари, зато сваки сувласник има идеални део на свакој честици заједничке ствари.

На темељу тврдње да је купио трособан стан на првом спрату зграде 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 – петособном дуплекс стану, само због тога што није извршено етажирање станова, иако је по уговору са стамбеном задругом стекла право својине само на стану у приземљу, у далеко мањој површини, тужилац захтева заснивање сусвојине на целој непокретности у одговарајућим уделитема, па је другостепени суд о томе морао и да одлучи, правилним утврђењем свих чињеница релевантних за примену материјалног права.

Из наведених разлога, другостепена пресуда је морала бити укинута и предмет враћен том суду на поновно суђење.

У поновном поступку, другостепени суд ће у складу са напред изложеним, отклонити учињене битне повреде поступка и правилном оценом изведених доказа правилно и потпуно утврдити чињенично стање, па ће правилном применом материјалног права поново одлучити о основаности тужбеног захтева, водећи рачуна о правној природи сувласништва по којој се утврђењем права сусвојине са одређеним идеалним деловима, стичу власничка овлашћења на целој непокретности, сразмерно утврђеном сувласничком уделу, па и оног дела за који не постоји ваљани правни основ и који није нити је икада био у поседу тужиоца, на који начин би он стекао сувласничка права у погледу управљања и право да захтева деобу целе некретнине.

Укинута је и одлука о парничним трошковима јер зависи од коначног исхода спора.

Сходно изложеном, на основу члана 415. став 1 и члана 416. став 3. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић