



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5668/2021
07.04.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Кристијан Венца, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., ДОО „Арт декор“ са седиштем у Новом Саду, које заступа Драгослав Петровић, адвокат из ... и „Интерпрогрес инжењеринг“ ДОО Нови Сад, кога заступа законски заступник ГГ, ради утврђења ништавости и права својине, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1123/21 од 27.05.2021. године, у седници одржаној 07.04.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

Делимично се УСВАЈА ревизија тужилаца.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1123/21 од 27.05.2021. године у делу ставу 1. изреке којим се одбија захтев тужиоца за утврђење делимичне ништавости члана 1. и члана 6. уговора, тако што се **ОДБИЈА** жалба тужених и потврђује пресуда Основног суда у Новом Саду П 6021/2018 од 03.02.2021. године у ставу првом изреке.

У преосталом делу ревизија тужилаца се **ОДБИЈА** као неоснована.

Свака странка сноси своје трошкове поступка.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 6021/2018 од 03.02.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да је уговор о замени непокретности склопљен између тужене ВВ из ... и туженог ДОО „Арт декор“ и солеминизован код јавног бележника Синеше Соро из ... под бројем Опу-1486-2017 од 03.08.2017. године делимично ништав и то део члана 1. уговора којим се констатује да је тужена ВВ власник објекта бр. 3 породична стамбена зграда, објекат изграђен без одобрења за изградњу у укупној површини од 8м² са

заједничким уделом, објекта бр. 4, стамбено-пословна зграда, објекат изграђен без одобрења за изградњу, у укупној површини 30м², са заједничким уделом и објекта бр. 6, помоћна зграда – објекат изграђен без одобрења за изградњу, у укупној површини од 22м², са заједничким уделом, све уписано у лн. ... КО ... и саграђено на парцели бр. ... у ... ул. ... и део члана 6. овог уговора којим се даје клаузула интабуланди за упис права својине на објектима број 3, 4. и 6, те да одредбе ових чланова у том делу не производе правно дејство. Ставом другим изреке, утврђено је да су тужиоци искључиви власници и држаоци непокретности уписаној у лн. ... КО ... и то породична стамбена зграда бр. 3, земљиште под зградом – објектом површине 8м², стамбено-пословна зграда бр. 4, спратности П+1, земљиште под зградом – објектом површине 30м² и помоћна зграда број 6, земљиште под зградом – објектом површине 22м², све саграђено на парцели број ... у ... у улици ... број ..., а по правном основу градње па су тужени дужни трпети да се по основу ове пресуде у катастарским оператима тужиоци упишу као искључиви држаоци ових објеката, а по завршеном поступку озакоњења и уписа ових објеката у катастарске операте, као власници истих, у року од 15 дана под претњом извршења. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 163.350,00 динара у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1123/21 од 27.05.2021. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Новом Саду П 6021/2018 од 03.02.2021. године, тако што је тужбени захтев тужилаца одбијен у целости као неоснован. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да туженима ВВ и ДОО „Арт декор“ надокнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 66.600,00 динара у року од 15 дана.

Против правноснажне другостепене пресуде тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 18/20) па је утврдио да је ревизија тужилаца делимично основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА и тужени ДОО „Арт декор“ и „Интерпрогрес инжењеринг“ ДОО Нови Сад уписани су као власници у заједничким деловима на парцели број ... – лн. бр. ... КО ..., која се налази у улици ... у На тој парцели је саграђено шест објеката и парцелу чини земљиште под зградом и то објекта број 1, површине 01ар 17м², земљиште под зградом – објектом број 2, површине 67м², земљиште под зградом – објектом број 3, површине 8м², земљиште под зградом – објектом број 4, површине 30м², земљиште под зградом – објектом број 5, површине 01ар 08м², земљиште под зградом – објектом број 6, површине 22м² и земљиште уз зграду – објекат површине 02 ара 82м². Према стању у катастру постоји заједничка својина тужилаца и туженог ДОО „Арт декор“ и „Интерпрогрес инжењеринг“ ДОО Нови Сад на објектима број 3 (породично-стамбена зграда) објекту 4 (стамбено-пословна зграда) и објекту 6

(помоћна зграда – гаража), који објекти су изграђени без одобрења за градњу. Тужиоци и тужени ДОО „Арт декор“ су сувласници породичне зграде број 1 и то тужиоци са сувласничким уделом од по $\frac{1}{4}$ дела, а тужени са сувласничким уделом од $\frac{1}{2}$ дела, док је тужени ДОО „Арт декор“ власник породичне стамбене зграде број 2 и пословне зграде број 5. Објекат 3, 4 и 6 су својим радом и средствима изградили тужиоци при чему нису тражили сагласност осталих заједничара на парцели. Они су у искључивој државини тих објеката од како су саграђени. Објекти број 3 и 6 су саграђени 1998. године, а објекат број 4 саграђен је 2001. године. Тужена ВВ је уговором о поклону који је закључила са својом мајком стекла улични део објекта број 1, део ходника који иде ка дну парцеле и део парцеле који се налази са леве стране где се налазила башта са украсним дрвећем. Тужилац АА је 17.01.1998. године без ичије сагласности зазидао је део ходника и на тај начин изградио објекат број 3. Тужена ВВ је поводом тог догађаја поднела кривичну пријаву против тужиоца и исти је осуђен правноснажном пресудом Општинског суда у Новом Саду К 157/98 од 23.04.1998. године због кривичног дела самовлашћа. Тужена никада није живела на предметној адреси већ је свој део објекта број 1 од 1990. године издавала у закуп ДД. Она је на спорну парцелу долазила два пута месечно. Тужилац АА је једном приликом питао да повади украсно дрвеће из баште и да ту засади цвеће. Она је на то пристала. Међутим, када је следећи пут након две недеље дошла на парцелу видела је да је тужилац изградио гаражу на месту где је било украсно дрвеће уместо да је засадио цвеће. Та гаража представља објекат број 6 и исти је монтажног карактера. АА је обећао да ће склонити објекат – гаражу у року од седам дана али га никада није склонио. Тужиоци су 2001. године без сагласности других заједничара изградили објекат број 4 и то на месту где се тада налазио магацин туженог „Интерпрогрес инжењеринг“ ДОО Нови Сад који је порушен док је директор туженог био на болничком лечењу. Тужени „Интерпрогрес инжењеринг“ ДОО Нови Сад је 1991. године купио објекат број 2 који се налази на тој парцели од БЂ а накнадно су све своје непокретности са спорне парцеле продали предузећу „НС инжењеринг“ који их је отуђио туженом ДОО „Арт декор“. Тужена ВВ је са туженим ДОО „Арт декор“ закључила уговор о замени непокретности дана 03.08.2017. године и уговор је оверен код јавног бележника Синише Сора под бројем Опу 1486-2017. У члану 1. уговора је констатовано да је ВВ власник $\frac{2}{4}$ удела на непокретности објекту број 1, приземна породична стамбена зграда а заједничар на објекту број 3, породична стамбена зграда, објекту број 4, стамбено-пословна зграда и објекту број 6, помоћна зграда, све изграђено на кат. парц. ... КО ... са заједничким уделом. Тужена је располагала својим правима на наведеним некретнинама уговором у корист ДОО „Арт декор“ у замену за објекте ближе описане у члану 2. назначеног уговора. Одредбом члана 6. уговора дала је безусловну сагласност да се тужени ДОО „Арт декор“ укњижи као власник наведене непокретности (клазула интабуланди). Тужени ДОО „Арт декор“ се по основу наведеног уговора укњижио у катастар непокретности, али никада није стекао судржавину на објектима 3, 4 и 6 с обзиром да су исти у државини тужилаца. Представник туженог ДОО „Арт декор“ је водио преговоре са тужиоцима ради куповине њихових права на спорним непокретностима, али нису успели да постигну договор. Тужиоци су поднели захтев органу управе ради легализације назначених спорних објеката.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужилаца којим су тражили утврђивање ништавости одредбе уговора о замени

којима је тужена ВВ располагала својим правима на објектима број 3, 4 и 6 и утврдио да су тужиоци искључиви власници и држаоци наведених објеката. При томе, првостепени суд налази да без обзира што је према тужиоцу АА вођен кривични поступак и што је исти осуђен правноснажном пресудом због кривичног дела самовлашћа, захтев тужилаца је основан јер та околност није од значаја одлучивање о тужбеном захтеву. Ово због разлога, што иако су тужиоци без сагласности осталих заједничара преградили ходник и подигли објекат број 3, срушили магацин туженог „Интерпрогрес инжењеринг“ ДОО Нови Сад и на његовом месту изградили објекат број 4, као и што су без дозволе и знања тужене ВВ на делу дворишта где се налазило украсно дрвеће саградили гаражу. Тужени нису тражили рушење објеката 3, 4 и 6, нису подносили суду захтев да се тужиоцима забрани градња, зато се може прихватити да су власници на назначеним објектима по основу права градње у смислу одредби члана 25. ЗОСПО.

Апелациони суд у Новом Саду сматра да је таква правна аргументација првостепеног суда неприхватљива. Преиначио је првостепену одлуку у целости, одбио тужбени захтев тужилаца и обавезао их на плаћање трошкова поступка. Другостепени суд сматра, да је тужена ВВ своје противљење извођењу радова од стране тужилаца показала подношењем приватне кривичне пријаве против тужиоца због дозиђивања објекта број 3 без њене сагласности. Тужени нису били дужни да у судском поступку оспоравају радње тужилаца. Осим тога, према општем правном начелу *super titio solo cedit* све што је трајно спојено са земљиштем следи правну судбину земљишта па самим тим и објекти који су тужиоци изградили на земљишту у заједничкој својини постају заједничка својина тужилаца и тужених како то и произилази из стања у катастру и утврђеног чињеничног стања. Сходно томе, тужиоци не могу имати искључиво право својине на дозиданим објектима број 3, 4 и 6, без обзира на чињеницу што су објекте изградили својим радом и из својих средстава. Тужиоци су били несавесни и знали да граде на земљишту у заједничкој својини, без сагласности осталих заједничара. На основу таквог улагања тужиоци могу да истакну облигационо правни захтев. Сходно томе, тужена ВВ није спорним уговором пренела туженом ДОО „Арт декор“ више права на наведеним објектима него што га је сама имала. Побијани чланови уговора нису противни принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима.

По оцени Врховног касационог суда, овакво правно становиште другостепеног суда у погледу замене непокретности и делимичне ништавости члана 1. спорног уговора којим се констатује да је тужена ВВ власник објекта 3, 4 и 6 и члана 6. уговора којим се даје клаузула интабуланди на упис права својине на тим објектима, је неприхватљиво. У Служби за катастар непокретности спорни објекти су били уписани као заједничка својина свих власника парцеле. Заједничка својина потпада под посебан правни режим. Према члану 18. став 2. ЗОСПО прописано је да заједничка својина је својина више лица на неподељеној ствари када су њихови удели одредиви, али нису одређени. У заједничкој својини квоте власника нису опредељене. Сходно томе, отуђење квоте било ког заједничара није могуће без сагласности осталих заједничара. Они имају првенство у стицању квоте другог заједничара пре права трећих лица. Стога тужена ВВ, назначеним уговором, није могла извршити замену непокретности (објеката 3, 4 и 6) јер није искључиви власник тих објеката. Други заједничари имају прече право стицања својине на тим објектима у односу на трећа лица и замена није могла бити извршена без сагласности

свих уписаних заједничара јер се и заменом врши отуђење ствари. Стога је одредба члана 1. спорног уговора ништава. Даље из тога произлази да је и одредба члана 6. уговора (клаузула интабуланди) ништава и не производи правно дејство. Из тих разлога је тужбени захтев тужилаца у том делу основан.

На основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

У односу на став други изреке, Врховни касациони суд налази да је ревизија неоснована. Правилно је закључио другостепени суд да се тужиоци не могу сматрати искључивим власницима спорних објеката по основу права градње на заједничком земљишту јер су исти несавесни. Знали су да нису били искључиви власници земљишта – парцеле, упозоравани су на ту чињеницу (тужилац АА је правноснажном пресудом Општинског суда у Новом Саду К 157/98 од 23.04.1998. године осуђен због кривичног дела самовлашћа) па се због тога тужиоци као несавесни не могу позивати на одредбе члана 25. ЗОСПО.

Чињеница да су тужиоци држаоци спорних непокретности није од утицаја и не може се утврђивати пресудом јер се ради о фактичком стању па тужба са таквим тужбеним захтевом у смилу члана 194. ЗПП, није могла бити ни поднета.

Стога је на основу члана 414. става 1. ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке.

Одлуку о трошковима поступка суд је донео на основу чл. 154, 155. и 165. ЗПП. Тужиоци су делимично успели у спору. У делу у коме нису успели у спору, узроковао је и дуже вођење поступка, па је сходно цитираном члану одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка.

**Председник већа - судија
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић