



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 486/2021**  
**21.12.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Горан Митровић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Мирко Слијепчевић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 494/20 од 24.09.2020. године, у седници одржаној 21.12.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ**, као неосноване ревизије тужених изјављене против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 494/20 од 24.09.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 85/2015 од 02.12.2019. године, ставом првим и другим изреке, делимично је усвојен примарни захтев тужиоца и утврђено да је тужилац ималац права својине на целој породичној стамбеној згради (1/1 дела) изграђеној на к.п. бр. .. у ул. ... број .., а која се породична стамбена зграда води у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1 као земљишно –књижно тело 2 и у ЛН бр. .. КО Нови Сад 1. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужилац ималац права коришћења земљишта на к.п. бр. .. КО Нови Сад 1 у целости (1/1 дела). Ставом трећим изреке, наложено је туженој ВВ да призна тужиоцу наведено право својине на целој породичној стамбеној згради (1/1 дела) изграђеној на к.п. бр. .. у ул. ... бр. .., а која се породична стамбена зграда води у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1 као земљишно-књижно тело 2 и у ЛН бр. .. КО Нови Сад 1, као и да је дужна признати тужиоцу право коришћења земљишта на к.п. бр. .. КО Нови Сад 1 у целости (1/1 дела). Ставом петим изреке, обавезана је тужена ВВ да трпи да се на основу ове пресуде на предметним непокретностима изврши земљишно-књижни и катастарски пренос права својине и права коришћења са њеног имена на име и у корист тужиоца. Ставом шестим изреке, утврђено је да је тужилац ималац права коришћења земљишта к.п. бр. .. у површини од 83,00 м<sup>2</sup>, а који део у природи представља продужетак к.п. бр. .. све до постојеће зидане ограде (у мерама и границама према ситуационом плану сталног судског вештака Михајла Трифуновића од 22.08.2018. године и која се протеже гледано лицем из правца улице ... према овој парцели у дужини од 6,03 м са крајње десне тачке тј. десном страном парцеле бр. .. почев од крајњег десног дела постојеће зидане дворишне ограде првотужене па у дужини према парцели .. и у дужини од 6,04 м са крајње леве тачке тј.

левом страном парцеле бр. .. почев од спољнег задњег дворишног зида помоћног објекта тужене ББ па у дужину према парцели бр. .., а све у ширини од 13,79 м). Ставом седмим изреке, наложено је туженој ББ да призна тужиоцу наведено право коришћења земљишта к.п. бр. .. у површини од 83 м<sup>2</sup> а који део у природи представља продужетак к.п. бр. .. све до постојеће зидане ограде ( у мерама и границама према ситуационом плану сталног судског вештака Михаила Трифуновића од 22.08.2018. године и која се протежа лицем из правца ул. ... према овој парцели у дужини од 6,00 м са крајње десне тачке тј. десном страном парцеле бр. .. почев од крајње десног дела постојеће зидане дворишне ограде првотужени по дужини према парцели .. у дужини од 6,04 м са крајње леве тачке тј. левом стране парцеле бр. .. почев од спољнег задњег дворишног зида помоћног објекта тужене ББ па у дужини према парцели бр. .., све у ширини од 13,79 м. Ставом осмим изреке, обавезана је тужена ББ да трпи да се на основу ове пресуде на предметној непокретности изврши земљишнокњижни катастарски пренос права коришћења са њеног имена на име и у користи тужиоца. Ставом деветим изреке, одбијен је део примарног захтева тужиоца којим је тражио да се утврди да није правно ваљана укњижба у корист тужене ББ права коришћења парцеле бр. .. у површини од 82,89 м<sup>2</sup> (која површина се према ситуационом плану Бироа за инжењерску геодезију Нови Сад од 14.05.2013. године протеже гледано лицем из правца ул. ... према овој парцели у дужини од 5,96 м са крајње десне тачке тј. десном страном парцеле бр. .. почев од крајњег десног дела постојеће зидане дворишне ограде тужене ББ па у дужину према парцели .. и у дужину од 6,02 м са крајње леве тачке, тј. левом страном парцеле .., почев од спољнег задњег дворишног зида помоћног објекта тужене ББ па у дужину према парцели .., а све у ширину од 13,77 м), као и да није правно ваљана укњижба права својине у делу 2/50 у корист тужене ВВ на породичној стамбеној згради у ул. ... бр. .., сада ... бр. .., сабграђене на к.п. бр. .., а која породична стамбена зграда се води у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, као земљишнокњижно тело 2, као и у листу непокретности бр. .. КО Нови Сад 1 и да се наложи брисање ове укњижбе. Ставом десетим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 494/20 од 24.09.2020. године, ставом првим изреке, жалба тужених је одбијена и пресуда у побијаном усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву (став 1-8 изреке), потврђена. Ставом другим изреке, жалба тужиоца је усвојена и решење о трошковима поступка садржано у првостепеној пресуди преиначено тако што се уместо да свака странка сноси своје трошкове поступка обавезују тужени да тужиоцу солидарно на име трошкова поступка плате 869.660,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, док је захтев за исплату законске затезне камате на досуђени износ на име трошкова поступка за период од 02.12.2019. године до извршности пресуде одбијен. Ставом трећим изреке, захтеви странака за накнаду трошкова жалбеног поступка одбијени су.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужене су благовремено изјавиле ревизије, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у границама прописаним чланом 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...18/20), и утврдио да ревизије тужених нису основане.

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 ГГ и ДД, као продавци и ЋЋ и ЕЕ, као купци закључили су купопродајни уговор на коме су потписи оверени од стране суда 19.12.1983. године, а чији предмет је била 1/25 дела непокретности уписане у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, стамбена зграда бр. .. у ул. ... саграђена на парцели бр. .. од 8а 42м2, за купопродајну цену од 200.000,00 динара, стим што је у члану 2. уговора констатовано да је предмет купопродаје у природи помоћна зграда од тврдог материјала, у дворишту напред описане стамбене зграде, у делу према ул. ..., чији је габарит 30 м2, као и право коришћења земљишта, парцеле бр. .. у ширини од 7 м и дужини од 22 м, уз обавезу купца да овај део дворишта на искључивом коришћењу оградe зиданом оградом о свом трошку, као и да о свом трошку отворе улаз из ул. ... . ЋЋ и ЕЕ, као продавци и тужена ВВ, као купац закључили су уговор о купопродаји на коме су потписи оверени од стране суда 08.12.1987. године, а чији предмет је било 2/50 дела непокретности уписане у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, под парцелом бр. .. – изграђено грађевинско земљиште у површини од 8а 42 м2, што у природи представља стамбену зграду у ул. ... бр. ..., за купопродајну цену од 3.000.000,00 динара, стим да је у ставу 5. уговора констатовано да означена непокретност представља једну просторију површине 6 x 5м. Између истих уговороних страна закључен је анекс уговора о купопродаји, на коме су потписи оверени од стране суда 02.03.1995. године, којим је прецизиран предмет купопродаје, тако што је констатовано да продавци продају купцу непокретност уписану у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, саграђену на парцели бр. .. - изграђено грађевинско земљиште у површини од 8а 42м2, што у природи представља пословну просторију – металостругарску радионицу у површини око 30 м2, а чланом 4. констатовано је да продавци дозвољавају да се без њиховог посебног питања и одобрења купац упише као искључиви власник пословног простора – предметне металостругарске радионице, када се за то стекну услови, будући да предметна металостругарска радионица није уписана у земљишне књиге. Удео од ½ на наведеној непокретности тужена ВВ је пренела на ЖЖ. Тужена ВВ и ЖЖ, као продавци и ЗЗ и ИИ, као купци закључили су купопродајни уговор на коме су потписи оверени од стране суда 17.01.2002. године, а чији је предмет била непокретност уписана у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад и основни лист непокретности катастра непокретности број .. КО Нови Сад 1, зграда занатства и личних услуга, објекат број 1, површине 52 м2, изграђена на парцели бр. .. у ул. ... бр. .. (раније у земљишним књигама уписано као пословна просторија – металостругарска радионица), за цену од 1.500.000,00 динара. ЗЗ и ИИ, као продавци и ЈЈ, као купац, закључили су купопродајни уговор, на коме су потписи оверени од стране суда 02.03.2009. године, чији је предмет била непокретност уписана у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1 и основни лист непокретности катастра непокретности бр. .. КО Нови Сад 1, зграда занатства и личних услуга – објекат бр. 1, површине 52 м2, изграђен на парцели бр. .. у ул. ... бр. .. (раније у земљишним књигама уписан као пословна просторија – металостругарска радионица) за купопродајну цену од 170.000 евра. Тужена ББ је наследник ЈЈ.

ГГ и ДД, као продавци и КК, као купац закључили су купопродајни уговор, на коме су потписи оверени од стране суда 09.01.1995. године, чији је предмет било 48/50 дела непокретности уписане у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, стамбена зграда бр. .. у ул. ..., саграђена на парцели бр. .. – изграђено грађевинско земљиште у површини од 8а 42м2, за цену од 150.000,00 динара. КК, као продавац и тужилац ЛЛ и ЉЉ, као купци

закључили су уговор о купопродаји на коме су потписи оверени од стране суда 05.06.1995. године, чији је предмет било 48/50 дела стамбене зграде бр. .. у ул. ..., саграђене на земљишту у друштвеној својини, описане под парцелом .. од 8а 42м<sup>2</sup> у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад (садашња адреса ул. .. бр. ..) за купопродајну цену од 185.000,00 динара. ММ, као продавац и ЛЛ, као купац, закључили су уговор о купопродаји на коме су потписи оверени од стране суда 06.08.2002. године. У члану 1. уговора наведено је да су уговорне стране сагласно констатовале да су брачни другови сувласници у равним деловима на 48/50 дела стамбене зграде бр. .. у ул. ..., саграђеној на парцели бр. ..., површине 8а 42м<sup>2</sup>, у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1. У члану 2. одређено је да продавац свој део од  $\frac{1}{2}$  предметне непокретности продаје за цену од 1.500.000,00 динара.

Решењем Општинског суда у Новом Саду Дн 1721/95 од 09.03.1995. године дозвољен је упис у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, пословне просторије – металостругарске радионице у површини од 41 м<sup>2</sup>, саграђене на парцели бр. .. у ул. ... бр. ..., као земљишно књижно тело III, у корист тужене ВВ. Решењем Општинског суда у Новом Саду Дн 128/95 од 14.03.1995. године, на основу купопродајног уговора од 09.01.1995. године дозвољена је укњижба права власништва на 48/50 дела стамбене зграде бр. .. у ул. ..., саграђене на земљишту у друштвеној својини описаном под парцелом бр. .. од 8а 41м<sup>2</sup> у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, власништво ГГ и ДД по правном основу куповине у корист КК у 48/50 дела.

Према условима за парцелацију од 27.06.1994. године парцела број .. КО Нови Сад 1 подељена је на две парцеле .. и .., по захтеву тужене ВВ.

У ЛН бр. .. КО Нови Сад 1, на парцели бр. .. у ул. ... бр. ..., површине 3а 88м<sup>2</sup> (земљиште под објектом 52 м<sup>2</sup>, земљиште уз објекат 3а 36м<sup>2</sup>), по врсти градско грађевинско земљиште, као носилац права коришћења уписана је тужена ББ са обимом удела 1/1. На згради занатства и личних услуга у ул. ... бр. ..., површине 52м<sup>2</sup>, као носилац права својине уписана је тужена ББ са обимом удела 1/1. У ЛН бр. .. КО Нови Сад 1, на парцели бр. .. у ул. ... бр. .. (данас ул. ...), површине 454 м<sup>2</sup>, по врсти градско грађевинско земљиште, као носиоци права коришћења уписани су тужилац са обимом удела 48/50 и тужена ВВ са обимом удела 2/50. На породичној стамбеној згради у ул. ... бр. .. (данас ул. ... бр. ..), површине 174 м<sup>2</sup>, као носиоца права својине уписани су тужилац са обимом удела 48/50 и тужена ВВ са обимом удела 2/50.

Улаз у стамбени објекат који се налази на парцели бр. .. (који у природи представља приземну породичну стамбену зграду површине основе 174м<sup>2</sup>) је из ул. ... бр. ... Спорни зид, који се налази у дну дворишта је удаљен од стамбеног објекта 23,60 м. Улаз у пословни објекат – зграду занатства и личних услуга, који се налази на парцели бр. ..., који у природи представља приземни објекат површине основа 52 м<sup>2</sup> је из ул. ... бр. ... Спорни зид, заједно са задњом страном пословног објекта физички одваја двориште и стамбену зграду чији је приступи из ул. ... бр. ... Удаљеност спорног зида од ул. ... је 22,14 м. Према фактичком стању на терену спорни зид физички одваја пословни објекат – зграду занатства и личних услуга заједно са припадајућим двориштем до спорног зида, који припадају ул. ... бр. .. и стамбени објекат заједно са припадајућим двориштем до спорног зида, који припада ул. ... бр. ...

Приликом првог преноса власништва изворни помоћни објекат имао је 35 м<sup>2</sup>, а његова садашња укњижена површина износи 52 м<sup>2</sup> и исти има статус пословног

објекта. Зид су изградили ЂЂ и ЕЕ, који су насули део парцеле бр. .. до зида, гледано из ул. ... . Тужилац од 1995. године живи у приземној стамбеној згради на парцели бр. .. у ул. ... бр. ... .

На основу тако утврђеног чињеничног стања, по оцени Врховног касационог суда нижестепени судови су правилном применом материјалног права усвојили захтев тужиоца.

Чланом 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем.

Када се пође од утврђеног чињеничног стања, односно шта су ГГ и ДД продали правном претходнику тужиоца, а шта правним претходницима тужених, то су нижестепени судови правилно закључили да је тужилац стекао право својине на основу правног посла, уговора о купопродаји на целој породичној стамбеној згради (1/1 дела) изграђеној на парцели бр. .. у ул. ... бр. ..., и да има право коришћења земљишта на парцели бр. .. КО Нови Сад 1 у целости (1/1 дела) и парцели бр. .. у површини од 83,00 м<sup>2</sup> (који део у природи представља продужетак парцеле бр. .. све до постојеће зидане ограде), правилном применом члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. Наиме, код утврђеног да су ГГ и ДД правним претходницима тужених продали помоћну зграду од тврдог материјала изграђену на парцели бр. ..., чија је површина била 30 м<sup>2</sup>, са правом коришћења земљишта - парцеле бр. .. у ширини од 7м и дужини од 22м, да је та зграда решењем Општинског суда у Новом Саду од 09.03.1995. године уписана у ЗКУЛ бр. .. КО Нови Сад 1, као пословна просторија – металостругарска радионица у површини од 41 м<sup>2</sup>, саграђена на парцели бр. .. у ул. ... бр. ..., као земљишно књижно тело III, а у ЛН бр. .. КО Нови Сад 1, као зграда занатства и личних услуга у ул. ... бр. ..., површине 52м<sup>2</sup>, да је парцели бр. .. подељена на две парцеле .. и ..., то је правилан закључак нижестепених судова да су ГГ и ДД правном претходнику тужиоца продали целу стамбену зграду бр. .. у ул. ... бр. ..., сада у ул. ... бр. ..., са правом коришћења дела парцеле бр. .. КО Нови Сад 1 ( сада парцеле бр. .. КО Нови Сад 1 у целости и парцеле бр. .. у површини од 83,00 м<sup>2</sup>).

Код наведеног, ревизијом се неосновано оспорава правилност примењеног материјалног права.

Осталим наводима ревизије понављају се жалбени наводи који су супротно ревизијским наводима правилно оцењени од стране другостепеног суда, те их овај суд неће детаљно образлагати, сходно члану 414. став 2. ЗПП.

Наводе у ревизији којима се у претежном делу указује на погрешну оцену доказа, чиме се посредно оспорава чињенично стање, Врховни касациони суд није ценито, јер се ревизија из ових разлога не може изјавити у смислу члана 407. став 2. ЗПП.

Са напред наведених разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић