



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 10697/2022**  
**23.02.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хацића и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ и ВВ, сви из ..., чији је пуномоћник Бојан Јевтић, адвокат из ..., против тужених ГГ из ..., чији је пуномоћник Соња Хаџи Борјановић, адвокат из ... и ДД из ..., чији је пуномоћник Игор Врећа, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији првотуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3113/21 од 30.03.2022. године, у седници већа одржаној дана 23.02.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог ГГ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3113/21 од 30.03.2022. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 369/16 од 06.09.2021. године, утврђено је да су тужиоци стекли право својине свако у по 1/3 идеална дела на стану број ..., површине 41,96 м<sup>2</sup>, на ... спрату у вишестамбеној згради која је изграђена у улици ... број ..., на парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ..., на основу споразума о заједничкој градњи који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду дана 25.02.2003. године под бројем Ов1 .../..., што су тужени дужни признати и трпети да тужиоци своје право сувласништва упишу у лист непокретности код РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Сад када се за то стекну услови. Обавезани су тужени да тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка у износу од 574.100,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3113/21 од 30.03.2022. године жалба је одбијена и првостепена пресуда потврђена. Одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену првотужени је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 10. која је истицана у жалби, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП која је учињена пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 87/18), Врховни касациони суд је нашао да ревизија првотуженог 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. Неосновани су наводи ревидента да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба Закона о парничном поступку из члана 374. став 2. тачка 10. и с тим у вези члана 359. став 2. и 360. став 2. истог закона. Ревидент истиче да је суд одлучио о захтеву о коме је раније правноснажно пресуђено која повреда је ревизијски разлог из члана 407. став 2. ЗПП јер је истицана у жалби. Међутим, другостепени суд је у смислу одредбе члана 396. став 1. ЗПП одговорио на ове жалбене наводе, које у целости прихвата и Врховни касациони суд. Других битних повреда одредаба парничног поступка из наведене законске одредбе које би могле представљати основ за уважавање ревизије првотуженог нема.

Према утврђеном чињеничном стању, правна предходница тужилаца ЂЂ, као власник дворишног стана у улици ... број ... у ... и тужени ГГ, као власник стана у улици ... број ..., током 2002-2003. године закључили су уговоре о заједничкој градњи са инвеститором ДД, тако што би на име уложених станова, добили станове у новосаграђеним објектима и то, ЂЂ у ламели која је оријентисана ка улици ..., а ГГ у ламели оријентисаној ка улици ... . Потписи на уговорима су оверени пред судом у Новом Саду. ЂЂ је, као прималац издржавања, закључила уговор о доживотном издржавању са својим сином, као даваоцем издржавања, који је умро пре ње, а издржавање су након његове смрти наставиле тужиље. Године 2003. почело је рушење објеката, а у предстојећим годинама изградња будућег вишестамбеног објекта на наведеној локацији није пратила уговорену динамику, будући да је овде тужени ДД, као инвеститор, лишен слободе због издржавања затворске казне, маја 2011. године. Купци станова формирали су Скупштину станара на седници одржаној 05.05.2011. године. Неки од купаца станова и пословног простора у згради успели су да са ДД пре него што је лишен слободе, закључе анексе уговора о купопродаји и споразума о заједничкој градњи, којим су прецизније дефинисали површину и идентификационе ознаке станова. Један од тих купаца, односно улагача био је и тужени ГГ. Међутим, анекс споразума који је закључио са туженим ДД имао је за предмет стан у сасвим другој ламели у улици ... у односу на иницијално уговорену у улици ... . Тако дана 24.09.2009. године између тужених ГГ, као улагача и ДД као инвеститора, закључен је анекс споразума о заједничкој градњи Ов. .../... од 12.12.2002. године. На седници Скупштине станара одржаној 05.05.2011. године ЂЂ је од стране новоизабраног председника скупштине предочено да према споразумима којима он располаже њој не припада право ни на једном од станова у изграђеној згради. Речено је да право на стан број ... на ... спрату у улици ... број ... полаже тужени ГГ. ЂЂ је представницима новоизабране скупштине предочила властити споразум о заједничкој градњи. На основу тог споразума она се представницима скупштине легитимисала као лице које полаже право управо на стан број ... на првом српату у улици ... број ..., чији посед јој је после тога препуштен. У време одржавања седнице Скупштине станара у мају 2011. године зграда на наведеној локацији у обе ламеле била је стављена под кров, али

унутрашњост зграде била је у такозваном сивом стању, тако да нису постојала ни улазна врата у становима. Правна претходница тужила је учествовала у поступку легализације зграде и улагала средства за довршетак зграде и стана, а тужени ГГ није. У поседу стана без сметњи је до смрти била ЂЂ, а потом тужиле. Пресудом Основног суда у Новом Саду П 7800/2012 од 27.02.2015. године утврђено је да тужилац ГГ из ... власник 1/1 дела на стану на ... спрату површине 41,86 м<sup>2</sup>, који се налази у стамбено пословној згради у ... у улици ... број ..., саграђеној на КП бр. ..., уписано у ЛН ... КО ... по правном основу улагања у градњи, те је тужени ДД дужан да трпи да се на основу ове пресуде укњижи право власништва у корист и на име ГГ у 1/1 дела на наведеном стану. ЂЂ добила је позив ради саслушања у својству сведока у наведеној парници за рочиште заказано за 07.10.2014. године, али она је преминула 16.09.2014. године па није приступила на заказано рочиште. Поступајући у управном предмету Стамбене заједнице у улици ... .., коју поред осталог чине и тужила АА, ББ и ВВ, Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада донела је решење о озакоњењу број ...-...-.../... од 04.03.2021. године вишепородичног стамбеног објекта у ... у улици ... број ... и у улици ... број ... на парцели ... КО ..., чији су инвеститори побројани у диспозитиву поменутог решења, а међу којима су наведене и овде тужиле. Наведени стан није истакнут у јавној евиденцији непокретности као посебан део зграде ни на наведеној адреси.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су применом члана 41. Закона о основама својинскоправних односа, члана 458. став 3. Закона о облигационим односима и члана 204. став 1. Закона о наслеђивању оценили да је тужбени захтев тужилаца основан.

По становишту Врховног касационог суда правилно су нижестепени судови применили материјално право када су усвојили тужбени захтев и утврдили право својине тужила на описаном стану. Разлоге нижестепених судова у свему прихвата и Врховни касациони суд. Наиме, првобитни инвеститор изградње зграде у којој се налази стан са спорним правом својине и на чијем имену гласи целокупна пројектно-техничка документације, узастопно је прометовао стан у корист ЂЂ, правног претходника тужила и туженог ГГ. Стога, правилна примена материјалног права, одредбе члана 41. Закона о основама својинско правних односа захтева оцену ко од претендената на право својине има јаче право.

Одредбом члана 41. став 1. и 2. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да лице које је прибавило индивидуално одређену ствар по правном основу и на законит начин, а није знало и није могло знати да није постало власник (претпостављени власник) има право да захтева њен повраћај и од савесног држаоца код кога се ствар налази без правног основа или са слабијим правним основом. Када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази.

Насупрот наводима ревизије, правилно су нижестепени судови закључили да јаче право својине припада ЂЂ, као правној претходници тужила, јер је прва закључила споразум о заједничкој градњи за тај стан, а тужени ГГ тек након седам

година, па се њена савесност није ни доводила у питање. И ЂЂ и ГГ, су савесни стицаоци, имају закључене теретне правне послове са истим инвеститором, немају уписано право својине на стану, али је стан предат ЂЂ, која је финансијски учествовала у завршетку зграде и у поступку легализације. Правилан је закључак нижестепених судова, да стан припада правним следбеницима ЂЂ, јер је она, као квалификовани, савесни држалац ступила у посед стана.

Како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу правилност примене материјалног права од стране другостепеног суда, Врховни касациони суд одлучио је као у изреци, применом члана 414. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Весна Субић с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић