



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2164/2021
30.08.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радослав Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца Стамбена заједница ..., Нови Сад, чији је пуномоћник Тања Арсић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2904/20 од 04.02.2021. године, у седници већа дана 30.08.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2904/20 од 04.02.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 319/2019 од 03.09.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди на посебном делу зграде, стану број 9, површине 71,87м², на четвртом спрату стамбене зграде за колективно становање, ..., парцела бр. ..., уписан у В листу - 2 део, листа непокретности .. КО Нови Сад II, постојање заједничке својине свих власника посебних делова зграде, уписаних у В листу - 2 део, листа непокретности бр. .. КО Нови Сад II. Ставом другим, одбачен је део захтева тужиоца којим је тражио да суд наложи надлежној Служби за катастар непокретности Нови Сад 1, РГЗ да спроведе промену - упис заједничке својине на непокретности описаној у ставу првом. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 132.000,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2904/20 од 04.02.2021. године потврђена је наведена првостепена пресуда у ставу првом и ставу трећем изреке, а укинута у ставу другом изреке којим се одбацује део захтева тужиоца којим је тражио да суд наложи надлежној служби за катастар непокретности Нови Сад 1, РГЗ да спроведе промену упис заједничке својине на непокретности. Одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, дела којим је потврђена првостепена пресуда, ревизију је благовремено изјавио тужилац, због битне повреде

одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11...10/2023), Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а такође нема ни битне повреде из члана 374. став 1. истог закона на коју се у ревизији указује.

Према утврђеном чињеничном стању, за тавански простор вишестамбеног објекта на ... број .. у Новом Саду, површине 77м² који се делом користио за сушење веша, а делом се није користио с обзиром на ниску таванску висину, од стране надлежних органа туженог Града Новог Сада у 1986.години дато је мишљење о могућности претварања заједничких просторија у станове, такво да се бруто површина од 35м² таванског простора може претворити у једну једнособну стамбену јединицу, у 1988. години издати су Урбанистичко технички услови за промену намене и адаптацију таванског простора у стамбени (стамбена јединица од око 35м²) и заједнички простор (од око 40м²), на записнику код Општинског секретаријата за општу управу и заједничке послове 02.03.1989.године потврђена је сагласност Кућног савета да се изврши претварање заједничких просторија у стан према издатим УТУ, а да се део таванског простора у површини од 38м² претвори у сушионицу и просторију за одржавање Кућног савета, решењем истог органа од 24.04.1989. године установљено је право на претварање дела таванског простора у стан у површини од око 35м² у корист Стамбене задруге „Цесла-Дом“ из Новог Сада и решењем од 30.03.1990. године овом инвеститору одобрено грађење ради претварања дела таванског простора у стамбени, површине од око 35м². Између Стамбене задруге „Цесла - Дом“, с једне стране, и АА и ББ као задругара, са друге стране, закључен је уговор о правима и обавезама од 30.05.1990. године, према којем задругари удружују средства ради изградње - адаптације поткровља у стамбену јединицу - стан у предметној згради површине 39,20м². Између ових лица, након донетог решења Секретаријата за урбанизам од 12.04.1995.године којим је издато одобрење за употребу претвореног дела таванског простора у стамбени, закључен је анекс уговора 25.04.1995. године којим је констатовано да је изградња завршена, добијено одобрење за употребу стана и извршена примопредаја, да су задругари исплатили коначну вредност стана за 39,20м² колико износи коначна површина стана и да Задруга дозвољава да се без њеног даљег питања и одобрења задругари укњиже као власници на стану.

Етажирање је знатно касније извршено. То је учињено на начин којим се не исказује постојање стана од 39,20м² на четвртом спрату зграде, већ је на овом спрату као једини стан уписан стан број 9 укупне површине 71,87м². Наиме, решењем надлежног органа управе од 25.01.2002. године потврђен је нацрт посебних делова зграде који се односи на предметни објекат саграђен на парцели број ..., тако да су као посебне целине означени станови од један до осам са наведеном површином за сваки од тих станова, а за стан број 9 набројане су просторије од 1,2,4,5,6,7,8 и 9 на четвртом спрату зграде број 1 и наведена укупна површина 71,87м², док за просторију број 3 (тераса) површине 5,72 (приказану као саставни део стана број 9) и просторије 10-12

на четвртом спрату, одбијен је захтев за потврду нацрта, уз наводе да се ове просторије сматрају заједничким просторијама. Упис је спроведен тако да је у зкњ. ул. бр. .. уписана вишестамбена зграда на означеној адреси саграђена на парц.бр .. која се састоји од девет станова уписаних у зкњ.ул.бр .., а у зкњ. ул бр. .. уписан стан број 9 на четвртом спрату зграде 1 у површини од 71,87м² и укњижен као државна својина Републике Србије, носилац права коришћења и управљања Град Нови Сад. Град Нови Сад је 17.01.2013. године поднео предлог катастру да се изврши упис јавне својине на стану број 9 површине 72м². Решењем РГЗ - СКН Нови Сад 1 од 21.03.2015. године дозвољен је упис у ЛН .. КО Нови Сад 2 права јавне својине у корист Града Новог Сада са делом поседа 1/1 на стану број 9 корисне површине 72м². Решењем истог органа РГЗ од 15.01.2016. године одбијен је захтев појединих власника станова у овој згради за исправку података о власништву просторија 1-9 које се воде као стан број 9 на четвртом спрату, тако да се брише Град Нови Сад као власник, упишу заједничке просторије и инвеститори АБ упуте да регулишу статус власништва на просторијама 1, 2, 5 и 6 укупне површине око 34,1м², а због неиспуњених услова за тражени упис.

У предходно вођеној и окончаној парници, правноснажном пресудом Вишег суда у Новом Саду П 210/2015 од 23.02.2016. године, потврђеном пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1870/2016 од 23.06.2016. године, одбијен је тужбени захтев тужилаца у том спору ББ и ВВ (следбеница АА) против туженог Града Новог Сада којим су тражили да се утврди да су они сувласници у по ½ дела на стану број 9 у предметној згради, укупне површине 72м² уписаног у ЛН .. КО Нови Сад 2.

Након окончања те парнице, покренута је ова парница тужбом поднетом 22.12.2016. године, у којој је постављеним тужбеним захтевом Стамбене заједнице ..., Нови Сад, тражено утврђење о постојању заједничке својине на предметном стану број 9 површине 71,87м² у корист свих власника посебних делова зграде уписаних у В листу - 2 део ЛН .. КО Нови Сад.

При изнетом стању ствари, пресудама нижестепених судова је тужбени захтев одбијен као неоснован, уз дате разлоге да тужбом за утврђење о постојању заједничке својине на стану број 9 површине 71,8м², нису поред Града Новог Сада обухваћени ББ и ВВ, као лица са положајем нужног и јединственог супарничара у смислу члана 211. Закона о парничном поступку, с обзиром да имају правно ваљан основ за стицање права својине на стану површине 39,20м² за који је издата дозвола за градњу и употребна дозвола, и за чије претварање у стамбени простор су удружили средства, што води стицању својине према одредби члана 21. Закона о основама својинскоправних односа. Тужбени захтев је одбијен зато што не постоји потпуна процесна заједница на страни туженог, о чему суд води рачуна по службеној дужности према одредби члана 211. став 3. Закона о парничном поступку. У делу у коме је прекорачен тужбени захтев, другостепени суд је укинуо првостепену пресуду (члан 393. став 1. ЗПП).

Ревизија тужиоца није основана у указивању да је погрешно примењена одредба члана 211. Закона о парничном поступку и погрешно примењено материјално право код одбијања тужбеног захтева за утврђење.

Ревизија се у суштини своди на оспоравање закључка да су тужбом поред Града Новог Сада морали бити обухваћени ББ и ВВ, истицањем да је спор настао због незаконитог уписа Града Новог Сада који је спровео катастар непокретности, без

правног основа и уз две врсте уписа, истовременог уписа посебног дела- стана од 71,97 м² и уписа стварног права- јавне својине у корист Града Новог Сада, да у овом случају не постоји идентитет непокретности између оног што је уписано без правног основа у односу на правни основ који на основу уговора са инвеститором имају ББ и ВВ и да се овде не ради о јединственом супарничарству јер овај спор није могуће решити једнако у односу на ББ и ВВ и Град Нови Сад.

Предмет спора је захтев за утврђење стварних права на непокретности. Реч је о простору на четвртог спрату зграде за колективно становање, површине 71,87м². Није спорно да је у оквиру некадашњег таванског простора, адаптацијом дела таванског простора у стамбени, настала стамбена јединица. У спроведеном поступку пред органом управе, окончаном решењем од 25.01.2022. године утврђује се који се делови зграде као посебне целине издвајају као станови, с изузимањем дела приказаног у нацрту везано за стан број 9, који се исказује такође као стан, али са површином већом од оне за коју ББ и ВВ располажу основом за стицање права својине, конкретно за површину 39,20м². Зато они морају бити обухваћени парницом у којој се расправља о правима на укупној површини од 71,87м², на коју тужилац претендује постављеним захтевом за утврђење постојања заједничке својине свих власника посебних делова зграде. Претходно су на исту претендовали ББ и ВВ у окончаној парници у којој се код пресуђења имало у виду у којем обиму имају законит основ стицања (39,20м²), а да је њихов својински захтев био уперен на непокретност у површини 72м², те је као тако постављен захтев одбијен. Спорност о правима на непокретности не може бити запостављена неприхватљивим тумачењем ревидента да се питање јединственог супарничарства може актуелизовати тек у ситуацији да је у катастру уписана непокретност у површини од 39,20м² јер суд може да утврђује да ли неко има стварно право односно право својине само у случају да постоји уписана непокретност.

Право својине може постојати на непокретним стварима које у природи постоје (члан 2. Закона о основама својинскоправних односа) и може бити предмет утврђења, док о уписима права на непокретности решава надлежна служба катастра непокретности, по својим овлашћењима, на основу оцене да ли су се стекли услови за упис права односно кад се за то стекну услови. Питање обима заједничке својине на просторијама на четвртог спрату зграде, од којих су поједине заједничке просторије, а поједине се воде као део стана исказане укупне површине 71,87м², не може се решити без учешћа у поступку оних лица која располажу правним основом за стицање права на стамбеној јединици од 39,20м², независно од околности што као таква није уписана и нису се стекли услови за упис њиховог права. Та лица су тужбом морала бити обухваћена, било на страни тужилаца, било на страни тужених. Пропуст да се то учини резултирао је нужним одбијањем тужбеног захтева, како је то прописано одредбом члана 211. став 2. Закона о парничном поступку. На становиште да су ова лица морала бити обухваћена тужбом заједно са Градом Новим Садом, указано је у претходној одлуци другостепеног суда у овој правној ствари, након које је у поновном поступку тужбени захтев одбијен због некомплетне пасивне легитимације.

Из изнетих разлога, Врховни суд је оценио да су неосновани ревизијски наводи, да је побиијаним одлукама погрешно примењено материјално право. Приликом одлучивања, цењени су и остали наводи ревизије, али их суд није посебно образлагао обзиром да нису од утицаја на доношење другачије одлуке.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

Председник већа - судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић