



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 16188/2023
08.11.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Наташа Ђекић, адвокат из ..., против противника предлагача ББ из ..., чији је пуномоћник Александар Радивојевић, адвокат из ..., ради физичке деобе непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Београду Гж 21191/22 од 20.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 08.11.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 21191/22 од 20.10.2022. године.

Образложење

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 121/21 од 14.04.2022. године, одбијен је предлог којим је предлагач тражио да суд донесе решење о физичкој деоби непокретности породично-стамбене зграде у улици ... број .. у Београду, на катастарској парцели број .., ЗКУЛ .. КО Београд 2, према сувласничким уделитема предлагача и противника предлагача и то на следећи начин: тако да предлагачу АА припадне новонастала укупна стамбена површина (стан број 1), која износи 43,56 м², а чине је: антре 7,44 м², трпезарија са кухињом 8,53 м², дневна соба 21,13 м², мокри чвор 2,93 м² и лођа са терасом 3,53 м², тавански простор од 47,40 м², у који би се улазило новосаграђеним степеницама из антреа, део подрумске просторије површине 15,35 м², десно од постојећег улаза и двориште – кућни плац у површини од 92 м², са постојећим улазом, а противнику предлагача ББ да припадне: новонастала укупна стамбено корисна површина (стан број 2), која износи 43,46 м², а чине је: степенишни простор 4,31 м², ходник 3,47 м², трпезарија 3,60 м², дневна соба 17,21 м², спаваћа соба 7,20 м², мокри чвор 5,47 м², кухиња 2,20 м², тавански простор од 47,40 м², у који се улази са постојећих степеница, део подрумске просторије површине 15,35 м² лево од постојећег улаза, двориште – кућни плац у површини од 92 м² са новосаграђеним улазом, као неоснован. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 21191/22 од 20.10.2022. године, преиначено је првостепено решење у делу који се односи на приземље објекта, па је извршена физичка деоба непокретности породично – стамене зграде у улици ... број .. у Београду на катастарској парцели број .., ЗКУЛ .. КО Београд 2, према сувласничким уделитема

предлагача и противника предлагача и то тако да: предлагачу АА припадне постојећа стамбено - корисна површина (стан број 1), која износи 42,43 м² и чине је: предпростор 7,69 м², ходник 6,33 м², трпезарија са кухињом 7,90 м², дневна соба 18,02 м², купатило 2,49 м² и кућни плац у површини од 92 м² са постојећим улазом; а да противнику предлагача ББ припада стамбено – корисна површина (стан број 2), која износи 48,51 м² и чине је: степенишни простор 4,31 м², ходник 3,36 м², предпростор 5,30 м², дневна соба 19,14 м², спаваћа соба 8,73 м², мокри чвор 5,46 м², кухиња 2,21 м² и двориште – кућни плац у површини од 92 м² са новосаграђеним улазом. У преосталом делу одбијена је жалба предлагача и потврђено првостепено решење у делу којим је одбијен предлог за физичку деобу заједничких просторија – таванског простора и подрума и одлучено о трошковима поступка. Одбијен је захтев противника предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Предлагач је поднео одговор на ревизију.

Ревизија је дозвољена на основу одредби члана 27. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“ бр. 25/82 и 48/88 и „Службени гласник РС“ ... 14/22) и члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничног поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), па је Врховни суд испитао правилност побијаног решења по члану 408. ЗПП и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијаног решења није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 372. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити је другостепени суд починио релативно битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП које би биле од утицаја на доношење законите и правилне одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су сувласници на по ½ дела стамбене зграде у Београду, на адреси ..., саграђене на парцели .. у КО Београд 2. Стамбени простор ове непокретности физички је подељен на два стана који дели носећи зид објекта, тако што стан са леве стране према улици користи противник предлагача, а десни стан предлагач. Стамбени део непокретности могуће је физички поделити на начин како је то одлучено у изреци побијаног решења, али не и тавански и подрумски простор, који служе објекту као целини, без споразума о начину коришћења овог дела непокретности.

Са полазиштем на утврђење да физичка деоба непокретности по којој би странке добиле тачну површину реалног дела објекта према сувласничкој сразмери без реконструкције није могућа, да је физичка деоба стамбеног дела непокретности већ извршена, али не и деоба заједничких просторија која у одсуству споразума није могућа, првостепени суд је одбио предлог за деобу с позивом на одредбе члана 16. Закона о основама својинскоправних односа.

Другостепени суд не прихвата становиште првостепеног суда из разлога што се не може занемарити фактичко стање, као и чињеница да странке не могу да постигну

сагласност о деоби, јер су у лошим односима. Стамбени део већ је реално подељен, а странке су се на рочишту од 22.11.2021. године сагласиле да носећи зид који физички дели непокретност на два дела, не може да се измести без угрожавања конструкције целог објекта. У наведеним околностима постоји правни интерес да се правно стање усагласи са фактичким, што предлог чини делимично основаним за стамбени део објекта. У преосталом делу, пошто се странке нису споразумеле о начину коришћења заједничког простора, по оцени другостепеног суда нема услова за физичку деобу.

Врховни суд прихвата као правилну примену материјалног права, на којој је другостепени суд засновао одлуку.

Закон о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/80...., „Службени гласник РС“ бр.115/05) у члану 16. предвиђа да сувласник има право да у свако време захтева деобу ствари, осим у време у које би та деоба била на штету других сувласника, ако законом није друкчије одређено (став 1.); да сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум, одлучује суд (став 4.); да ће суд олучити да се деоба изврши продајом ствари ако је физичка деоба немогућа или је могућа само уз знатно смањење вредности ствари (став 5.).

Закон о ванпарничном поступку у члану 153. прописује да ако учесници не постигну споразум о начину деобе, суд ће их саслушати, извешће потребне доказе, а када је то нужно и вештачење, па ће на основу резултата целокупног поступка, у складу са одговарајућим законским прописима материјалног права, донети решење о деоби и начину деобе заједнике ствари или имовине, настојећи да задовољи оправдане захтеве и интересе заједничара (став 1.); при одлучивању коме треба да припадне одређена ствар суд ће нарочито имати у виду посебне потребе одређеног учесника због којих та ствар треба да припадне управо њему (став 2.).

Ревизијом се не доводи у сумњу постојање сагласности странака о грађевинској немогућности реконструкције објекта измештањем носећег зида, будући да би се угрозила стабилност објекта, а да је физичка деоба непокретности могућа, без померања овог зида, једино уз незнатно одступање површина реалних делова у односу на површину која би им математичким обрачуном припадала према сувласничком уделу. У току поступка није било спорно да странке користе делове стамбеног објекта на начин како је то одлучено побијаним решењем, а ниједна од њих није предлагала као једино могуће решење цивилну деобу, односно да након продаје свака од странака добије од остварене цене новчану противвредност идеалног дела непокретности.

Према наводима ревизије, предлагач је своју сувласничку припаданост стекао у својину куповином од другог сувласника непокретности ВВ 2008. године, у ком уговору је наведено да купљена непокретност фактички представља стан десно гледано од улице ... са посебним улазом, са правом коришћења подрума, вешернице и таванског простора. Дакле, наводи противника предлагача и у поступку по ревизији потврђују да је предлагач купио десни део објекта, у чијем је фактичком поседу, а који му у коначном и правно припада извршеном физичком деобом. Према томе, у судском поступку у коме су странке постигле сагласност да је физичка деоба стамбеног дела објекта могућа, у коме нису предлагале деобу продајом непокретности и поделом остварене цене на равне делове, а противник предлагача на основу одлуке суда добија већу стамбену површину у односу на ону која би му математички припадала на основу

сувласничког сразмера, задовољени су сви критеријуми који опредељују законитост одлуке.

Из изнетих разлога, на основу одредби члана 414. став 1. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

**За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић**