



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 24804/2023**  
**06.03.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Александар Јаневски, адвокат из ..., против тужених ДОО „6. Мај“ Спортско пословни центар Нови Сад у стечају, чији је заступник стечајни управник Зоран Зорић, ВВ из ..., чији је пуномоћник Горан Топић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник за пријем писмена Гордана Вукобрат, адвокат из ... и по противтужби туженог-противтужиоца ВВ из ..., чији је пуномоћник Горан Топић, адвокат из ..., против тужилаца-противтужених АА и ББ, обоје из ..., чији је пуномоћник Александар Јаневски, адвокат из ..., ради утврђења права својине по тужби и ради иселења по противтужби, одлучујући о ревизији туженог-противтужиоца ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2828/22 од 10.05.2023. године, у седници одржаној 06.03.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог-противтужиоца ВВ, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2828/22 од 10.05.2023. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 9/2022 од 02.09.2022. године, ставовима првим и другим изреке утврђено је да су тужиља АА у 2/3 и тужилац ББ у 1/3 идеалних делова власници непокретности изграђене на катастарској парцели број .. КО Нови Сад 2, стана број .. површине 59,90 м<sup>2</sup>, на петом спрату вишестамбене зграде која се налази у улици ..., Нови Сад, други улаз, ламела А, лист непокретности .. КО Нови Сад 2. Ставом трећим изреке, тужени су обавезани да признају право власништва тужиоцима и трпе да се тужиоци, као сувласници упишу у надлежном катастру непокретности и то тужиља АА у 2/3 идеалних делова, а тужилац ББ у 1/3 идеалних делова описане непокретности. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тужени-противтужилац ВВ тражио да се тужиоци-противтужени обавезу да се са свим лицима и стварима иселе из описаног стана, као и да му овај стан слободан од свих лица и ствари предају у државину. Ставом петим изреке, тужени су обавезани да тужиоцима солидарно надокнаде парничне трошкове од 531.200,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2828/22 од 10.05.2023. године, жалба туженог-противтужиоца ВВ је одбијена, жалба туженог ГГ усвојена и првостепена пресуда преиначена у делу одлуке о трошковима поступка, тако што је одбијен захтев тужилаца да им тужени ГГ надокнади трошкове парничног поступка, а у осталом делу првостепена пресуда је потврђена. Одбијен је захтев туженог-противтужиоца ВВ за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени-противтужилац ВВ је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. и члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП учињене у поступку пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Другостепена пресуда садржи јасне и правилне разлоге о неоснованости жалбених навода, па супротно ревизијским наводима она није захваћена релативно битном повредом одредаба парничног поступка на коју је ревизијом указано. Због битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене чланом 374. став 2. тачка 12. ЗПП ревизија се по члану 407. ЗПП не може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени-противтужилац ВВ је био директор привредног друштва „Си Партнер“ ДОО Нови Сад, које је била у пословним односима са првотуженим „Б. Мај“ ДОО Нови Сад у стечају. Првотужени је из ових односа био овлашћен да располаже спорним станом у изградњи. Наиме, тужени-противтужилац ВВ је као физичко лице био инвеститор изградње вишестамбене зграде у Новом Саду, на адреси ... и .. . Изградња је започета 2000. године без грађевинске дозволе, а инвеститорске и извођачке послове обављало је привредно друштво „Си Партнер“ ДОО Нови Сад. У то време супружници тужилаца АА и тужени ГГ, који су живели у мањем стану купљеном од првотуженог „Б. Мај“ ДОО Нови Сад, су због рођења сина, тужиоца ББ имали потребу за куповином већег стана. Из наведеног разлога поново су се обратили првотуженом правном лицу, задовољни ранијом пословном сарадњом, који им је понудио и они прихватили понуду за куповину стана у изградњи, који је предмет ове парнице. Вишестамбена зграда је тада била у фази градње сутерена. Дана 12.05.2000. године закључен је купопродајни уговор, у ком је као продавац и вангрунтови власник стана наведен „Б. Мај“ ДОО Нови Сад, а као извођач радова на изградњи зграде „Си Партнер“ ДОО Нови Сад. Купци су у целости продавцу платили уговорену купопродајну цену, а након што је градња завршена ступили у посед стана 2001. године. Брак тужилаца АА и туженог ГГ разведен је 2003. године, након ког времена је тужилаца са заједничким сином, тужиоцем ББ наставила да живи у стану. У сврху уређења имовинскоправних односа закључени купопродајни уговор је оверен пред судом 13.05.2004. године. На основу више закључених уговора између супружника и њиховог сина, актуелни ванкњижни сувласници стана су тужиоци АА у 2/3 дела и ББ у 1/3 дела. Тужени-противтужилац ВВ, као инвеститор није исходовао грађевинску дозволу за изведене радове. Накнадна дозвола за градњу

исходована на захтев Скупштине делова зграде ... у поступку легализације. Тужиоци у овој грађевинској дозволи нису наведени као власници спорног стана, пошто нису имали писмени уговор о купопродаји закључен са туженим-противтужиоцем ВВ. Тужиоци су у несметаном поседу стана од 2001. године, тужила АА као пријављени корисник плаћа трошкове комуналних услуга за стан, као и порез на имовину. У току 2017. године ВВ је упутио „циркуларни допис“ свим купцима станова на адреси ... и ..., као инвеститор изградње зграде на наведеној локацији. Известио их је да је поступак легализације идентичан за све станаре у згради, без обзира да ли се налазе на списку станара у решењу о накнадном издавању грађевинске дозволе, те их позвао да се потруде да се укњиже на становима који су купили, како би избегли ситуацију да банка продајом непокретности намири своје потраживање од око 400.000 евра према привредном друштву ДОО „Си Партнер“, над којим је у току 2010. године отворен стечајни поступак.

Са полазиштем на овако утврђене чињенице нижестепени судови налазе да су тужиоци власници спорног стана по правном основу редовног одржаја у смислу одредби чланова 21., 28. став 2. и 72. Закона о основама својинскоправних односа, што чини неоснованим постављени противтужбени захтев ВВ за иселење, који је постављен у току парнице 22.06.2022. године са ослоном на одредбе члана 37. тог закона.

По оцени Врховног суда правилно су нижестепени судови на утврђено чињенично стање применили меродавно материјално право.

Тужени-противтужилац ВВ, који је као физичко лице исходовао инвеститорску документацију организовао је изградњу вишестамбене зграде тако што је инвеститорске и извођачке послове обављао путем привредног друштва „Си Партнер“ ДОО Нови Сад, чији је био директор. Тужени „6. Мај“ ДОО Нови Сад у стечеју је из пословних односа са привредним друштвом „Си Партнер“ ДОО Нови Сад, стекао право да располаже овим станом у изградњи, у време када је вишестамбена зграда била у фази изградње сутерена. Тужени-противтужилац није прибавио грађевинску дозволу за изведене радове, над привредним друштвом ДОО „Си Партнер“ отворен је поступак стечаја 2010. године, накнадно одобрење за изградњу исходовали су власници станова и посебних делова саграђене зграде 2013. године. Тужиоци су од 2001. године у непрекидном поседу стана и до подношења противтужбе 22.06.2022. године ни једно лице им није оспорило право на власнички посед. Тужени-противтужилац приликом саслушања даје податак суду да је продају станова водио његов син, да је 300 купопродајних уговора уништено, пошто је било недозвољених радњи.

Ценећи целокупно држање туженог-противтужиоца ВВ везано за изградњу вишестамбене зграде, промет становима, прибављање грађевинске дозволе и омогућавање купцима станова да упишу својину на теретно стеченим непокретностима, чињеницу да тужиоцима није оспоравано право на власнички посед од 22.06.2022. године, те да су по његовим наводима писмени купопродајни уговори постојали, али су уништени, нижестепени судови су правилно применили меродавно материјално право, у духу начела савесности и поштења (члан 12. ЗОО), забране злоупотребе права (члан 13. ЗОО) и понашања у извршавању обавеза и остваривању права (члан 18. став 2. ЗОО). Држање туженог-противтужиоца свакако не одговара правном стандарду разумног и пажљивог инвеститора, односно законског заступника

привредног друштва које је извођач радова изградње вишестамбене зграде, оптерећене заложним правом банке у висни од 400.000 евра, па када првотужени ДОО „Б. Мај“ Нови Сад не оспорава наводе тужбе, нема сумње да је имао пуноважан правни основ за продају спорног стана у изградњи и закључење купопродајног уговора са тужиљом АА и туженим ГГ дана 12.05.2000. године.

Из изнетих разлога правилно је усвојен тужбени захтев за утврђење права својине тужилаца по правном основу редовног одржаја и одбијен конексни противтужбени захтев за предају поседа стана туженом-противтужиоцу, као формалном инвеститору градње.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић