



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4826/2025
27.05.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марко Томовић, адвокат из ..., против туженог ББ ..., чији је пуномоћник Милош Василијевић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3350/24 од 15.01.2025. године, у седници одржаној 27.05.2025. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3350/24 од 15.01.2025. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Горњем Милановцу П бр.508/23 од 05.09.2024. године, одбијен је тужбени захтев да се утврди према туженом да је тужилац искључиви власник објекта број ..., површине 58 м2, изграђеног на кат. парцели број ... КО ..., што је тужени дужан признати, трпети и дозволити да тужилац своје право упише у катастарске и друге јавне књиге о непокретностима, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 1.624.938,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3350/24 од 15.01.2025. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Основног суда у Горњем Милановцу П бр.508/23 од 05.09.2024. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побиијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У проведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле предуговор о продаји непокретности Ов бр.4369/10 дана 30.08.2010. године, са анексима од 31.01.2011. године и од 11.05.2011. године и Уговор о купопродаји непокретности Ов 1891/11 од 02.11.2011. године који су оверени пред Основним судом у Чачку, Судска јединица у Горњем Милановцу. Тужилац као корисник кп ... по култури земљиште под зградом – објектом у површини од 0.01.41 ха и по култури земљиште уз зграду – објекат у површини од 0.05.02 ха и власник породичне стамбене зграде на истој парцели све у КО ..., исте је продао туженом за цену од 70.000 евра коју је у целости исплатио по динамици утврђеној предуговором и анексима предуговора о купопродаји. Уговором о купопродаји непокретности није обухваћена помоћна зграда на наведеној непокретности. Након закључења уговора о купопродаји тужилац је предао кључ туженом од улазних врата куће и непокретност у посед. У Служби за катастар непокретности извршен је пренос власништва на тужиоца и тужилац је платио порез на пренос апсолутних права. Након закључења купопродајног уговора и примопредаје куће тужилац је остао у државини помоћног пословног објекта и као купац са туженим као закуподавцем закључио уговор о закупу од 01.03.2012. године којим се тужени као закуподавац обавезао да преда тужиоцу у закуп на коришћење помоћни објекат који се налази на кат. парцели ... у КО ..., у улици ... у површини од 40 м², који се састоји од једне просторије (помоћних просторија, складишта и слично), који није опремљен опремом за обављање делатности. Уговор о закупу је закључен на неодређено време и предвиђено је да ће купац објекат користити у пословне сврхе, да га не може користити за друге намене без сагласности закуподавца, уз месечну закупнину у износу од 200 евра у динарској противвредности која се плаћа унапред најкасније 5. у месецу за текући месец. Купац је дужан да сноси трошкове телефона и електричне енергије, парног грејања, чишћења и друге комуналне трошкове настале у вези са коришћењем закупљеног пословног простора, и нема право да врши било какве промене на закупљеном пословном простору (адаптације и слично) без писмене сагласности закуподавца. Тужилац је туженом за предметни објекат плаћао закупнину до марта 2014. године. Након закључења уговора о закупу помоћна зграда на основу извршених радова приведена је намени, односно опремљена за обављање пословне делатности тужиоца. У време закључења уговора о закупу исти је представљао самосталну употребну целину независно од стамбеног објекта. Налази се непосредно иза стамбеног објекта, а до истог се пролази истом попречном стазом као до главног објекта, снабдева се водом преко прикључка који служи за кућу, а за потрошњу струје за наведени објекат користи се прикључак са куће, с тим што на кући постоји контролно бројило које не мери утрошак електричне енергије за спорни објекат. Оценом налаза вештака грађевинске струке из 2019. године, објекат се користи као пословни простор и у моменту вештачења представља самостални самостојећи и независан објекат. По захтеву туженог од стране Општине Горњи Милановац, Општинска управа Одељење за урбанизам, комуналне и имовинско правне послове 25.06.2024. године, извршено је озакоњење незаконито изграђеног објекта власника ББ (туженог) који је изграђен на кат. парцели број ... КО ..., означен на скици одржавања

катастра као објекат број ..., Ид број објекта ... висина слемена 4,8 м, земљиште под објектом 58 м², спратности приземље.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на овом објекту са образложењем да је питање ништавости уговора о купопродаји од 02.11.2011. године правноснажно решено одбијањем тужбеног захтева, а за утврђење права својине на другом објекту који сада, после озакоњења носи ознаку објекат број ..., површине 58 м², који се налази на парцели број ... у КО ..., који се у предуговору, анексима који су пратили предуговор и у уговору о купопродаји од 02.11.2011. године, формално не помиње као предмет купопродаје јер је у време купопродаје представљао помоћну зграду па је тим уговором продат и тај помоћни објекат као пратећи, који није био довршен, приведен намени нити опремљен опремом за обављање делатности. На то указују чињенице да је тужилац након извршене предаје у државину непокретности (породичне стамбене зграде) са туженим као закуподавцем закључио уговор о закупу предметног пословног простора и обавезао се да плаћа закупнину у висини од 200 евра у динарској противвредности, да га је након закључења уговора о закупу привео намени, да су сви радови изведени у сврху привођења намени помоћног објекта изведени после закључења уговора о закупу, због чега се у тренутку извршеног промета мора сматрати припатком породичне стамбене зграде у целини, а као помоћни објекат не може бити предмет посебног промета, већ прати судбину главне ствари-стамбеног објекта који је био предмет уговора о купопродаји непокретности Ов бр. 1891/2011 од 02.11.2011. године. Због тога по налажењу првостепеног суда није основан тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на том објекту, имајући у виду и чињеницу да тужилац није предлагао вештачење на околност утврђења стања спорног објекта у време закључења уговора о купопродаји с обзиром да је у време вештачења, 2019. године, тај објекат представљао одвојену грађевинску целину а да се у време извршеног промета несумњиво радило о помоћном објекту па да иако исти није обухваћен уговором о купопродаји, може се сматрати да је уговором продат и тај објекат као пратећи објекат – припадак главне ствари, породичне стамбене зграде, те да дели судбину главне ствари.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду налазећи да нису испуњени услови за примену одредбе члана 21. Закона о основама својинскоправних односа за утврђење права својине на објекту који је предмет спора, имајући у виду да је тај објекат био предмет уговора о купопродаји од 02.11.2011. године као припадак главне ствари – породичне стамбене зграде за који је утврђено да није ништав правни посао односно да производи правно дејство.

По налажењу Врховног суда правилно су нижестепени судови применили материјално право.

Чланом 21. Закона о основама својинско правних односа прописано је да по самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржајем, стицањем својине од невласника, окупацијом и у другим случајевима предвиђени одређеним законом.

У конкретном случају, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји непокретности од 02.12.2011. године, по коме је тужилац као продавац продао туженом као купцу непокретности – породичну стамбену зграду на кат. парцели ... на којој је

тузилац имао право коришћења, по култури земљиште под зградом – објектом и земљиште уз зграду – објекат, за купопродајну цену од 70.000 евра. Предмет тог уговора је био и објекат који после озакоњења носи ознаку број 2, а који је у тренутку закључења уговора о купопродаји непокретности био помоћни објекат и као такав обухваћен уговором о купопродаји, с обзиром на правило да споредна ствар прати судбину главне ствари јер у време закључења тог уговора није био довршен нити приведен намени и издат тужиоцу у закуп за обављање делатности без опреме, као помоћни објекат који се састоји од једне просторије (помоћне просторије, складиште и слично). Сви радови изведени у сврху привођења намени помоћног објекта, извршени после закључења уговора о купопродаји не дају тужиоцу право да тражи утврђење права својине на том објекту већ могу бити само предмет облигационо-правног захтева за исплату новчаног износа као противвредност извршеног улагања.

Нису основани наводи у ревизији тужиоца да предметни објекат представља засебно одвојену грађевинску целину која је по намени пословни објекат у коме се налазе регистратори, канцеларије и канцеларијски намештај и седиште привредног друштва, има прилаз са улице, контролно бројило за струју и представља потпуно независну грађевинску целину у односу на породичну стамбену зграду, из чега јасно произлази да пословна зграда није била предмет уговора о продаји непокретности и да не може представљати припада главној ствари, и да је тузилац, као инвеститор изградње пословног објекта је постао власник тог објекта. Наиме, вештачењем од стране вештака грађевинске струке утврђено је да у време вештачења 2019. године, објекат који је предмет спора представљао одвојену грађевинску целину, а тузилац у току поступка није предлагао извођење доказа на околност вредности предметне непокретности у време закључења уговора о продаји, с тим што је учинио неспорним да је непокретност процењена на износ од 70.000 евра који износ се односи на купопродајну цену из уговора од 02.11.2011. године – породичну стамбену зграду. На чињеницу да је објекат који је после легализације носио ознаку 2, (који је предмет спора) у време закључења уговора о купопродаји непокретности од 02.11.2011. године, представљао помоћни објекат указује и околност да је тузилац после продаје непокретности остао у државини помоћног објекта као купац, да се у том тренутку објекат састојао од једне просторије (помоћне просторије, складиште или слично), да је издат у закуп без опреме за обављање делатности, те да су после закључења уговора о закупу изведени радови који су легализовани 2024. године на име туженог. Уколико је тузилац, био инвеститор за извршена улагања у наведени објекат на шта се у ревизији позива, може имати само облигационо правни захтев за исплату новчаног износа као противвредност извршеног улагања, како су то правилно закључили нижестепени судови.

Из изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, с обзиром да је донета на основу одредбе члана 153, 154. и 163. ЗПП, а туженом који је у спору успео су признати трошкови потребни за вођење спора.

**Председник већа - судија
Бранка Дражић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић