



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12651/2022
03.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца „Нова Агробанка“ а.д. Београд у стечају, кога заступа Гордана Милосављевић адвокат из ..., против туженог АА из ..., кога заступа Александар Тодоровић адвокат из ..., ради заштите права својине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 795/22 од 01.06.2022. године, на седници одржаној 03.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 795/22 од 01.06.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Кикинди П 523/21 од 22.12.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се наложи туженом да обустави понашање које представља узнемиравање тужиоцевог права својине и омогући тужиоцу коришћење непокретности која је у његовом власништву, и то пословног простора у ..., ул. ... на првом спрату површине 187 м², на тај начин што ће омогућити тужиоцу коришћење заједничких просторија како би могао да приступи својој непокретности, односно да му преда одговарајући кључ од улазних врата те да ослободи од ствари пословни простор у власништву тужиоца, да му се забрани даље узнемиравање права својине тужиоца на предметној непокретности а уколико тужени након доношења пресуде понови узнемиравање да му у извршном поступку изрекне казну, а уколико се узнемиравање и после тога настави да му се изрекне нова казна у повећаном износу. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка од 161.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 795/22 од 01.06.2022. године, ставом првим изреке, делимично је усвојена жалба тужиоца и преиначена означена првостепена пресуда у побијаном одбијајућем делу из става првог изреке, тако што је делимично усвојен тужбени захтев и туженом наложено да обустави понашање које представља узнемиравање права својине тужиоца и омогући тужиоцу коришћење описане непокретности предајом одговарајућег кључа од улазних врата и ослобађањем од ствари пословног простора у власништву тужиоца и омогући му коришћење заједничких просторија ради приступа својој непокретности, и забрањује му даље узнемиравање права својине тужиоца на предметној непокретности, а преиначено је и решење о трошковима, тако што је обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове

парничног поступка од 30.000,00 динара, док је у преосталом побијаном, а непреиначеном делу жалба тужиоца одбијена и првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију са предлогом као у одговору.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је нашао да ревизија туженог 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био власник свих пословних просторија у приземљу и на првом спрату у стамбено-пословној згради у улици ... у ..., саграђене на парцели ... уписаној у лист непокретности ... К.О ... до 09.03.2016. године. Пословни простор у приземљу ознаке 8/Л2 чине просторије: шалтер сала бр. 1, шалтер сала бр. 2, архива, кухиња, тоалет мушки и тоалет женски, а пословни простор на првом спрату ознака 8/Л2, чине просторије: улазни хол, степениште, канцеларије бр.1, 2, 3. и 4, тоалет мушки и тоалет женски и терасе број 1, 2 и 3. Дана 09.03.2016. године, тужилац је продао пословни простор у приземљу купцу „...“ д.о.о. ..., који је тај простор 17.05.2016. године продао овде туженом, као предузетнику (АА ПР Самостална занатска, трговинска и угоститељска радња „...“ ...). У оба ова уговора као предмет купопродаје означен је пословни простор у приземљу, број посебног дела 8/Л2 укупне површине 140 м², који чине просторије: шалтер сала, архива, шалтер сала, кухиња, тоалет мушки и тоалет женски. У уговорима о купопродаји не помиње се питање заједничког улаза за локал у приземљу и на спрату, односно начин на који ће власник локала на првом спрату (тужилац) улазити у свој пословни простор. Тужени је након куповине локала у приземљу променио браву на улазним вратима, а тај улаз је био једини за приступ локалу на спрату који је у власништву тужиоца. Према налазу судског вештака, укупна квадратура локала који користи тужени је 139,72 м², с обзиром на грешку у етажном елаборату где је површина женског тоалета у приземљу исказана површином од 24,37 м², која је заправо 3,84 м², те да су по том елаборату улаз у зграду, односно локал у приземљу, као и спорно степениште у приземљу ушли у састав женског тоалета, услед чега је његова површина више исказана. Укупна површина коју тужени користи је једнака површини која је уписана у катастар непокретности. Пословни простор у приземљу и пословни простор на спрату, према првобитном пројекту зграде, замишљени су као једна функционална целина на две етаже, а према правилима струке, степениште припада оној етажи са које креће. Према изводу из л.н. ... к.о. ..., тужилац је уписан као власник локала на првом спрату (степениште, улазни хол, канцеларија, канцеларија, канцеларија, канцеларија, тоалет мушки, тоалет женски, тераса, тераса) површине 187 м², а тужени као власник пословног простора у приземљу, пословни простор Л2 у приземљу (шалтер сала, архива, шалтер сала, кухиња, мушки и женски тоалет), површине 140 м².

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев којим је тражено да се наложи туженом да престане са ометањем права својине тужиоца, преда му кључ од улазних врата и ослободи од ствари пословни простор у власништву тужиоца са образложењем да тужени користи свој пословни простор односно да улаз и спорно степениште у приземљу нису заједничке просторије, већ припадају пословном простору туженог, уз указивање да је требало да тужилац још приликом етажирања зграде реши питање заједничког улаза, а да сада то може учинити пробијањем посебног спољног улаза до свог пословног простора.

Другостепени суд није прихватио закључак првостепеног суда па је пресуду првостепеног суда преиначио усвојивши тужбени захтев, са образложењем да је тужилац пословни простор у приземљу продао „...“ без улаза и степеништа у приземљу који су, према књижном стању, саставни део локала на првом спрату, те да тужени као потоњи купац и садашњи власник локала у приземљу није могао стећи више права од свог продавца.

По налажењу Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право.

Према одредбама Закона о основама својинско правних односа - ЗОСО, власник има право да своју ствар држи, да је користи и да њоме располаже, у границама одређеним законом (члан 3. став 1) и остварује право својине у складу са природом и наменом ствари (члан 4. став 2). Притом је свако дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица (члан 3. став 2), због чега је и забрањено вршење права својине противно циљу због кога је законом установљено или признато (члан 4. став 2), а ако треће лице неосновано узнемирава власника или претпостављеног власника на други начин а не одузимањем ствари, власник, односно претпостављени власник, може тужбом захтевати да то узнемиравање престане (члан 42).

Имајући у виду цитиране законске одредбе и утврђено чињенично стање, правилно је поступио другостепени суд када је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев тако што је туженом наложио да престане са узнемиравањем права својине тужиоца и да му омогући коришћење пословног простора на спрату коришћењем заједничких просторија ради улаза и приступа у тужиочеве просторије.

Без утицаја су на другачију одлуку суда наводи истакнути у ревизији да је предмет купопродаје у спорним уговорима посебан део зграде, како је означено у катастру и у етажном елаборату, да је предмет купопродаје био цео пословни простор у приземљу зграде у који је укључен и улазни ходник и степениште, да су улазни ходник и степениште у елаборату означени као саставни део пословног простора у приземљу. Предмет тужбеног захтева није утврђивање права својине посебног дела у приземљу или на спрату, већ заштита тужиочевог права својине од узнемиравања туженог у складу са законом.

Врховни суд је ценио и остале ревизијске наводе, којима се не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, па ти наводи нису посебно образлагани.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у првом ставу изреке, с обзиром да је и одлука о трошковима парничног поступка донета правилном применом одредаба чл. 153. став 1. и 154. ЗПП.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић