



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1769/2026
27.02.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров и Зорице Булајић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Маја Пантић Поздер, адвокат из ..., против противника предлагача ВВ из ..., коју заступа старалац ГГ из ..., чији је пуномоћник Петар Лукачевић, адвокат из ..., ДД из ... и ЂЂ из ..., чији је заједнички пуномоћник Срђан Борковић, адвокат из ..., са умешачем на страни противника предлагача ВВ, ГГ из ..., ради деобе непокретности, одлучујући о ревизијама противника предлагача ВВ и ЂЂ изјављеним против решења Вишег суда у Чачку Гж 1355/24 од 01.12.2025. године, у седници одржаној 27.02.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ решење Вишег суда у Чачку Гж 1355/24 од 01.12.2025. године и предмет враћа том суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Вишег суда у Чачку Гж 1355/24 од 01.12.2025. године, ставом првим изреке, укинута је решење Основног суда у Ивањици Р1 35/19 од 17.12.2020. године. Ставом другим изреке, делимично је усвојен предлог предлагача АА и ББ у поступку против противника предлагача ВВ, ДД и ЂЂ, па је одлучено да се врши цивилна деоба јавном продајом сувласничке имовине странака, породичне стамбене зграде, објекта број ... на кп. бр. ... КО ..., уписане у листу непокретности број ... КО ...; да ће се износ новца остварен од продаје непокретности исплатити учесницима према њиховим сувласничким уделима и то предлагачима АА и ББ по 1/6, противнику предлагача ВВ 2/6 и противницима предлагача ДД и ЂЂ по 1/6; у преосталом делу одбијен је предлог за физичку деобу кп. број ... КО ..., објекта број ... који се налази на кп. ... КО ..., кп. број ... и ... КО ..., кп. број .../..., .../... и .../... КО ..., као неоснован. Ставом трећим изреке, одлучено је да сваки учесник сноси своје трошкове поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противници предлагача ВВ и ЂЂ су благовремено изјавили ревизије због битне повреде одредаба поступка која је учињена у поступку пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права, а противник предлагача ЂЂ и због битне повреде одредаба поступка предвиђене чланом 407. став 1. тачке 1, 2. и 5. ЗПП, као и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни суд је испитао побијано решење на основу одредби члана 27. став 2. Закона о ванпарничном поступку, у вези члана 210, члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП и утврдио да су ревизије основане.

Решењем Врховног суда Рев 6192/2022 од 06.06.2024. године, укинато је решење Вишег суда у Чачку Гж 614/21 од 15.12.2022. године, којим је укинато решење Основног суда у Ивањици Р1 35/19 од 17.12.2020. године и одлучено о предлогу за деобу, са налогом да другостепени суд у поновном поступку, ради правилне примене материјалног права, утврди површину делова непокретности коју свако од странака користи, оцени од каквог је значаја уговор о деоби и поклону из 1975. године, да ли је од закључења тог споразума непокретност измењена, а затим уколико закључи да није могућа физичка деоба целе непокретности спроведе поступак цивилне деобе јавном продајом целе непокретности, која се одређује у сувласничким уделима у својини странака.

Другостепени суд није отворио расправу и непосредно извео доказе ради разјашњења наведених чињеница, нити је утврдио чињенице на које је указано решењем од 06.06.2024. године, на који начин је учинио битну повреду одредаба парничног поступка предвиђену чланом 407. став 1. тачка 3. у вези члана 419. и члана 398. став 2. ЗПП, на коју је ревизијом ЂЂ основано указано.

Другостепени суд констатује да из образложења првостепеног решења произлази да је у листу непокретности ... КО ... уписана катастарска парцела број ..., која представља земљиште под зградом – објектом број ... површине 101 м², земљиште под зградом – објектом број ... површине 31 м², земљиште под зградом – објектом ... површине 22 м², земљиште уз зграду – објекат површине 5а, воћњак 1. класе површине 3а 66м². Као држаоци права коришћења ове парцеле уписани су ДД са обимом удела 5/60, ЕЕ са обимом удела 34/60, ВВ са обимом удела 16/60 и ЂЂ са обимом удела 5/60. На овој парцели констатовано је и постојање зграда изграђених без одобрења за градњу, као и да су држаоци приватне својине на зградама корисници земљишта, са истим уделима. ЕЕ, правни претходник предлагача је покренуо овај поступак, са предлогом за физичку деобу наведене непокретности. У току поступка предлог је проширио и на друге непокретности, али је након правноснажног утврђења да је противник предлагача ВВ искључиви власник помоћне зграде - објкта број ..., димензија 5х6 м, саграђене на катастарској парцели број ... КО ..., повукао предлог за помоћне зграде и друге парцеле, осим за катастарску парцелу ... КО ..., са чим се противници предлагача нису сагласили. Другостепени суд констатује да из списка предмета произлази да су на основу уговора о деоби и поклону непокретности, закљученог 1975. године између ЖЖ, мајке сада покојног ЕЕ, његових сестара ЗЗ и ВВ, као и малолетних ДД1 и ЂЂ, деце покојне АА, ћерке ЖЖ, ЖЖ и ЗЗ сувласници без одређених удела једног стана у приземљу, једног стана на првом спрату и два стана на другом спрату, свих категорије једнособних станова, који се налазе у улици ... број ..., једне радионице са припадајућим плацем испод радионице и сувласници шупе. Постигнута је и сагласност да уговарачи имају право службености пролаза и превоза преко дела катастарске парцеле број ... КО ..., који део по уговору из 1975. године припада ЕЕ из Уговарачу ЗЗ припада стан који се налази на првом спрату на североисточној страни куће према кући суседа ..., који се састоји од собе, кухиње, оставе и купатила и право проласка од излаза из куће па до улице ..., и она задржава право службености пролаза и превоза путем преко дела парцеле власништво ЕЕ. Остали делови остају у својини и државини уговарача ЖЖ, која од дела који јој након деобе са ЗЗ остаје, поклања у својину и државину ћерки ВВ и унуцима покојне ћерке

АА малолетној ДД и ЂЂ: ћерки ВВ радионицу величине 5х6 м са делом плаца, стан на другом спрату на североисточној страни куће изнад стана власништво уговарача ЗЗ који се састоји од собе, кухиње и купатила и просторију у поткровљу куће изнад овог стана, а унуцима ДД и ЂЂ стан на другом спрату који се налази изнад дела куће, својина ЕЕ, а који се састоји од собе, кухиње, купатила и оставе испод степеништа и налази на углу куће према хотелу „...“ и у који се улази преко улаза који користи поклонодавац од стране куће према радионици.

Оставинским решењем иза покојне ЖЖ, која је преминула након своје ћерке ЗЗ, оглашени су за њене наследнике ЕЕ, син на 2/6 целокупне заоставштине, ВВ, ћерка на 2/6 целокупне заоставштине, ЂЂ, унук на 1/6 целе заоставштине и ДД, унука на 1/6 целокупне заоставштине. Констатовано је да се вештак грађевинске струке Владимир Гавриловић изјаснио да уколико би сваки од учесника задржао делове непокретности који су реално у државини и по део који је предмет деобе, а који би могао да се користи повезивањем са већ постојећим деловима које учесници користе, дошло би до ограниченог функционалног коришћења новоформираних посебних делова, тако да се предметни део објекта не може поделити у складу са сувласничким уделима. Стоји и констатација да се вештак геодетске струке изјашњавао у погледу земљишта потребног за редовну употребу објекта број ..., који је власништво противника предлагача ВВ, да је назначио да је нејасно чије је власништво помоћни објекат број ... по намени гаража, који се налази на крајњем источном делу парцеле, те да се не може вршити подела парцеле док се не изврши коначна подела дела објекта породичне стамбене зграде и помоћног објекта.

Са полазиштем на изнете констатације, другостепени суд је побијано решење у делу којим је одредио деобу засновао на одредбама члана 16. став 1, 4. и 5. Закона о основама својинскоправних односа и члана 153. Закона о ванпарничном поступку. С обзиром да је повучен предлог за деобу помоћне зграде - објекта број ..., као и осталих парцела, осим парцеле број ... КО ..., са чим се учесници нису сагласили, а да нису изведени докази на околност начина поделе ових непокретности, суд је одбио предлог у наведеном делу.

Произлази да чињенице које су узете за подлогу одлуке нису утврђене на основу непосредног расправљања и слободне оцене садржине изведених доказа у поступку, у складу са члановима 4, 7. и 8. ЗПП. У ситуацији када су предмет деобе објекти и парцела на којој су објекти саграђени, као јединствени предмет стварних права учесника у поступку, суд је супротно начелу јединства непокретности делимично одбио предлог за деобу кп. број ... к.о. Најзад, о обиму права на удео у цивилној деоби одлучено је са полазиштем на садржину оставинског решења покојне ЖЖ, мада нема података да је она за живота била искључиви власник предметних непокретности, при чему из уписаног стања у јавној евиденцији непокретности, чију садржину је другостепени суд констатовао, следи да је сувласнички сразмер: ДД са обимом удела 5/60, ЕЕ са обимом удела 34/60, ВВ са обимом удела 16/60 и ЂЂ са обимом удела 5/60.

Према Закону о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/80 ... „Службени гласник РС“ бр. 115/05), 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 (члан 16. став 1.); сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум одлучује суд (члан 16. став 4.); суд ће одлучити да се деоба изврши продајом ствари

ако је физичка деоба немогућа или је могућа само уз знатно смањење вредности ствари (члан 16. став 5.).

Законом о ванпарничном поступку („Службени гласник СРС“ бр. 25/82 ... „Службени гласник РС“ бр. 106/15), прописано је да поступак деобе заједничке ствари или имовине може покренути сваки заједничар, а предлог мора обухватити све заједничаре; да предлог мора да садржи податке о предмету деобе и уделима заједничара, о заједничарима као и о другим лицима која на предмету деобе имају неко стварно право. За непокретности се морају навести земљишно-књижни подаци и приложити одговарајући писмени докази о праву својине, праву службености и другим стварним правима (члан 149. став 1. и 2.); да решење о деоби садржи: предмет, услове и начин деобе, податке о физичким деловима ствари и правима који су припали сваком од заједничара, као и њихова права и обавезе утврђене деобом; решењем о деоби суд ће одлучити и о начину остваривања службености и других стварних права: на деловима ствари, која су физички подељена између заједничара (члан 154.).

Законом о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС“ бр. 106/2015 ... 10/23), према садржини која је важила у време одлучивања, било је предвиђено да ако према извршној исправи ствар треба да се прода ради деобе, сходно се примењују одредбе о извршењу ради намирања новчаног потраживања на непокретности или покретној ствари, ако се странке о појединим питањима друкчије не споразумеју (члан 388. став 1.); ако је у предлогу за извршење као предмет извршења назначена непокретност или део непокретности које нису уписане у катастру непокретности и на којима не може да се упише својина, извршни поверилац даје изјаву да упис својине није могућ и прилаже је уз предлог за извршење. У том случају суд доноси решење о извршењу на непокретности која је у ванкњижној својини извршног дужника, под условом да извршни поверилац уз предлог за извршење достави или назначи, као доказ о ванкњижној својини, грађевинску дозволу која гласи на извршног дужника, или ако не постоји или не гласи на извршног дужника – друге исправе којима се доказује ванкњижна својина извршног дужника (члан 209. став 2.); пошто суд донесе решење о извршењу на непокретности која је у ванкњижној својини извршног дужника, непокретност пописује јавни извршитељ на састанку за попис, на који позива извршног повериоца, извршног дужника, лица чија се непокретност граничи са непокретношћу и непосредног држаоца непокретности, ако то није извршни дужник; одредба става 1. овог члана сходно се примењује и када јавни извршитељ донесе закључак о спровођењу извршења на непокретности која је у ванкњижној својини извршног дужника (члан 210. став 1. и 2.).

Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09 ... 62/23), према садржини која је важила у време одлучивања, право коришћења на грађевинском земљишту претвара се у право својине без накнаде; право својине на катастарској парцели уписује се у корист лица које је уписано као власник објекта који се налази на тој парцели, односно лица које је уписано као носилац права коришћења на катастарској парцели на неизграђеном грађевинском земљишту (члан 102. став 1. и 3.).

Имајући у виду наведене законске одредбе, несумњиво је да одлука суда о начину деобе у конкретном случају мора бити исте садржине за целу непокретност уписану у листу непокретности број ... КО ..., коју осим земљишта чине стамбени објекат и два помоћна објекта, који су саграђени на том земљишту. Деоба се врши продајом ствари, за случај да физичка деоба није могућа или је могућа само уз знатно

смањење вредности ствари, а изостало је јасно утврђење због чега физичка деоба у складу са сувласничким деловима учесника у поступку није могућа. Удели заједничара утврђују се на основу уписаног стања у јавној евиденцији непокретности, односно на основу другог пуноважног правног основа који није евидентиран у јавној евиденцији непокретности, о чему су у побијаној одлуци такође изостали јасни разлози, односно суд није образложио из ког разлога не прихвата за основ одлуке сразмер стварних права учесника у поступку према упису у јавној евиденцији непокретности.

Имајући у виду изнете примедбе, другостепени суд ће отворити расправу и разјаснити све битне чињенице које опредељују предмет деобе (побијаним решењем пропуштено је да се одлучи о помоћном објекту број ... површине 22м²), уделе заједничара и њихова стварна права на предмету деобе, утврдиће досадашњи начин коришћења непокретности и да ли је коришћење резултат реализације уговора о деоби и поклону непокретности из 1975. године, па ће бити у прилици да изведе закључак да ли постоји могућност физичке деобе целе непокретности према уделима заједничара. За случај закључка да физичка деоба није могућа суд је у обавези да наведе јасне разлоге, односно уколико би деобом била смањена вредност непокретности да утврди колико је смањење вредности које искључује могућност физичке деобе.

У поновљеном поступку, другостепени суд ће поново одлучити и о трошковима целог поступка у складу са одредбом члана 165. став 3. ЗПП.

Из наведених разлога, одлука у изреци донета је применом одредби члана 416. став 2. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**