



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 32377/2023
14.11.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Влада Барањ, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., са боравиштем у ..., чији је пуномоћник Зоран Јовановић, адвокат из ..., одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2853/22 од 30.08.2023. године, у седници одржаној дана 14.11.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2853/22 од 30.08.2023. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Старој Пазови П 3317/21 од 20.09.2022. године, усвојен је преиначени евентуални тужбени захтев тужиле и одређује деоба сувласништва између тужиле и туженог на некретнини: стамбено-пословна зграда корисне површине 165 м², спратности Пр + 1Сп у Старој Пазови, у улици ... бр. ..., изграђена на парцели у државној својини бр ..., површине 2 ара 88 м², градско-грађевинско земљиште, која парцела се састоји од земљишта под зградом у улици ... бр ..., површине 1 ар 58 м² и земљишта уз зграду у улици ..., површине 1 ар 30 м², све уписано у Лист непокретности ... КО Стара Пазова, коју у природи чини спратна стамбена зграда која има укупну корисну површину од 368,98 м² од чега: приземни део 119,61 м² и спратни део 156,71 м², као и затворени простор у приземљу површине 60,18 м² и ненаткривена тераса на спрату површине 64,96 м², на којој некретнини су странке сувласници у једнаким деловима, физичком деобом исте и то тако: што ће тужилци у искључиву својину припасти део Б, леви део, посматрано од улице ... које чине у приземљу просторије појединачно наведене у том ставу укупне површине 61,60 м² и ненаткривена тераса површине 64,96 м², као и припадајући део тавана изнад дела Б тј. левог дела посматрано од улице ... са засебним улазом, док ће туженом припасти у искључиво власништво: део А, десни део посматрано од улице ... који чине у приземљу просторије појединачно наведене у том ставу укупне површине 95,11 м², као и припадајући део тавана изнад дела А тј. десног дела стамбене зграде посматрано од

улице ... са засебним улазом. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 243.475,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Допунском пресудом Основног суда у Старој Пазови П 3317/21 од 04.05.2023. године, одбијен је као неоснован преиначени примарни тужбени захтев тужиље којим је тражила да суд одреди деобу сувласништва између тужиље и туженог на некретнини на којој су сувласници са једнаким деловима: стамбено-пословна зграда корисне површине 165 м², спратности Пр + 1Сп у Старој Пазови у улици ... број ..., изграђена на парцели у државној својини број ..., површине 2 ара 88 м², градско-грађевинско земљиште, која парцела се састоји од земљишта под зградом у улици ... број ..., површине 1 ар 58 м² и земљишта уз зграду у улици ... број ..., површине 1 ар 30 м² и земљишта уз зграду у улици ... површине 1 ар 30 м², све уписане у Листу непокретности ... КО Стара Пазова, коју у природи чини спратна стамбена зграда која има укупну корисну површину 368,98 м², од чега приземни део 119,61 м², спратни део 156,71 м², затворени простор у приземљу површине 60,18 м² и ненакривена тераса на спрату површине 64,96 м² и то продајом некретнине и поделом добијене купопродајне цене између њих на делове сразмерне њоиховим сувласничким уделима на овој некретнини.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2853/22 од 30.08.2023. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба туженог и укинута првостепена пресуда П 3317/21 од 20.09.2022. године Ставом другим изреке, одбијен је (преиначени евентуални) тужбени захтев којим је тражено да суд одреди деобу сувласништва између тужиље и туженог на некретнини на којој су сувласници у једнаким деловима: стамбено-пословна зграда корисне површине 165 м², спратности Пр + 1Сп у Старој Пазови, у улици ... бр. ..., изграђена на парцели у државној својини бр ..., површине 2 ара 88 м², градско-грађевинско земљиште, која парцела се састоји од земљишта под зградом у улици ... бр ..., површине 1 ар 58 м² и земљишта уз зграду у улици ..., површине 1 ар 30 м², све уписано у Листу непокретности ... КО Стара Пазова, коју у природи чини спратна стамбена зграда која има укупну корисну површину од 401,46м² од чега: приземни део 119,61 м² и спратни део 156,71 м², као и затворени простор у приземљу површине 60,18 м² и ненакривена тераса на спрату површине 64,96 м² и то физичком деобом исте тако: што ће тужиљи у искључиву својину припасти део Б, леви део, посматрано од улице ... који чине у приземљу просторије појединачно наведене у том ставу укупне површине 61,60 м² и ненакривена тераса површине 64,96 м², као и припадајући део тавана изнад дела Б тј. левог дела посматрано од улице ... са засебним улазом (проверити да ли је леви део), док ће туженом припасти у искључиво власништво: део А, десни део посматрано од улице ... који чине у приземљу просторије појединачно наведене том ставу укупне површине 95,11 м², као и припадајући део тавана изнад дела А тј. десног дела стамбене зграде посматрано од улице ... са засебним улазом. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 10/23-други закон) Врховни суд је оценио да је ревизија дозвољена, али да није основана.

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.

Према утврђеном чињеничном стању (на расправи пред другостепеним судом) тужила и њен сада пок. брат, а отац туженог били су сувласници предметне непокретности са по 1/2 идеална дела. Измеђи њих је вођен ванпарнични поступак (покретнут по предлогу тужиле 24.12.2015. године) ради деобе ове непокретности. Поступак је прекинут јер је брат тужиле као други сувласник оспорио висину њеног сувласничког дела на предметној непокретности. Решењем првостепеног суда у ванпарничном поступку Р 778/17 од 10.10.2017. године, тужила је упућена на парницу против другог сувласника ради доказивања свог сувласничког удела. У покренутој парници против овде туженог коме је отац у међувремену поклонио свој сувласнички део (по тужби тужиле поднетој 19.11.2018. године) тужила није поставила захтев за утврђење сувласничког дела на предметној непокретности, већ је поставила захтев за деобу непокретности продајом и поделом купопродајне цене (као примарни захтев) односно захтев за физичку деобу предметне непокретности (као евентуални захтев), док је тужени поставио противтужбени захтев којим је тражио да суд утврди његов сувласнички део од 3/4 дела у односу на предметну непокретност. У току поступка, пресудом првостепеног суда П 1206/18 од 12.07.2021. године (правноснажна 21.10.2021. године) одлучено је о противтужбеном захтеву одбијањем истог.

Према Листу непокретности ... КО Стара Пазова, кат. парцела ... површине 2 ара 88 м², уписана је као градско-грађевинско земљиште у државној својини, са правом коришћења у корист парничних странака са по 1/2 идеална дела, са изграђеном стамбеном-пословном зградом површине 158 м² која је уписана као њихова приватна својина са по 1/2 идеална дела. Вештачењем преко вештака грађевинске струке (налаз и мишљење од 06.06.2017. године из ванпарничног поступка са допуном од 30.08.2022. године) утврђено је да катастарско стање предметне непокретности одступа од фактичког, јер изграђени објекат у природи представља двојну стамбену зграду укупне површине 401,46м² која има приземни део укупне површине 179,79 м² и спратни део укупне површине 221,67 м². Приземни део обухвата приземље које се састоји од просторија ближе наведених у налазу вештака све укупне површине 119,61 м², као и у дворишту накнадно од тврдог грађевинског материјала са бетонским темељем дограђен затворени простор са пољским WC-ом за оставу и магацином са септичком јамом укупне површине 60,18 м². Спратни део обухвата на спрату просторије ближе наведене у налазу вештака укупне површине 95,11 м², док се изнад дограђеног дела у приземљу налази ненаткривена тераса површине 64,96 м².

Даље је утврђено да се у природи наведена зграда састоји од две целине са два одвојена улаза: целине А укупне површине 157,26 м² (коју користи тужени) и целине Б укупне површине 244,20 м² (коју користи тужила). Парничне странке не користи предметну некретнину за становање. Целина А састоји се од приземља укупне површине 62,15м² (које чине просторије ближе наведене у налазу вештака) и спрата укупне

површине 95,11 м² (које чине просторије ближе наведене у налазу вештака). Целина Б састоји се од приземља 57,46м² (који чине просторије ближе наведене у налазу вештака), затворени простор површине 60,18 м², спрата укупне површине 61,60 м² (који чине просторије ближе наведене у налазу вештака) и ненаткривена тераса површине 64,96 м². Изнад спратног дела куће налази се тавански простор који је подељен дрвеном даском на део изнад целине А и део изнад целине Б. Оба таванска дела имају посебан улаз. Изузимајући дограђени део у приземљу површине 60,18 м² (затворени простор у дворишту) и изнад ове просторије дограђени део на спрату површине 64,96 м² (проходна тераса на спрату), парничне странке користе стамбени објект приближно сувласничким деловима. Према мишљењу вештака физичка деоба објекта није могућа без улагања којима би се затворени простор у дворишту са проходном терасом на спрату поделили сразмерно једнаким сувласничким деловима, што би подразумевало извођење радова преграђивања и отварања врата у делу који би користио тужени. Средства потребна за извођење таквих радова износе 171.289,82 динара, према ценама на дан вештачења 06.06.2017. године. Не постоји сагласност странака око деобе непокретности на предложени начин. Укупна тржишна вредност предметне непокретности на дан 17.08.2022. године износи 115.356,19 евра, од чега вредност приземља површине 119,61 м² износи 38.844,20 евра (384,80 евра/ м²), а вредност спрата површине 156,71 м² износи 50.900,71 евра (384,80 евра/м²). Вредност наставка зграде са помоћним просторијама (приземље 60,18 м² и спрат 64,96 м², укупно 125,14 м²) износи 21.291,28 евра (112,58 евра/ м²). Вредност парцеле (права коришћења) површине 288 м², износи 4.320,00 евра (15 евра / м²).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања другостепени суд је, након што је укинуо првостепену пресуду због учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, одлучио побијаном пресудом о тужбеном захтеву тако што је одбио евентуални тужбени захтев тужиле (имајући у виду да је допунском пресудом правноснажно одлучено о главном тужбеном захтеву), позивајући се на члан 16. ставови 1., 2., 3. и 4. Закона о основама својинско-правних односа. Ово стога што је према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке, физичка деоба предметне заједничке ствари према сувласничким уделитема странака могућа искључиво уз извођење грађевинских радова (у циљу поделе затвореног простора површине 60,18 м² у приземном делу објекта и ненаткривене терасе површине 64,96 м² на спратном делу), којима би се омогућило функционално коришћење новоформираних делова у приближно једнаким површинама и вредностима, тако да новоформирани делови одржавају једнак сувласнички удео странака на ствари коју имају у сусвојини, за које странке нису спремне да издвоје потребна финансијска средства. Како је тужилца (која је иницирала поступак деобе) у свом исказу навела да за то не располаже потребним новчаним средствима, то у тој ситуацији, према ставу другостепеног суда, нема услова за физичку деобу предметне непокретности. Није било процесно правних услова да овај суд одреди цивилну деобу (судски вештак се изјаснио и о тржишној вредности предметне непокретности), будући да је у том делу (основни) тужбени захтев правноснажно одбијен допунском пресудом првостепеног суда, против које тужилца није изјавила жалбу, сходно чему ће се одлучити у ванпарничном поступку који је у прекиду до окончања овог поступка.

По оцени Врховног суда, на утврђено чињенично стање правилно је другостепени суд применио материјално право када је одбио као неоснован евентуални тужбени захтев, дајући за своју одлуку разлоге које у свему као правилну прихвата и овај суд.

Према члану 16. став 1. Закона о основама својинско правних односа, 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; право из става 1. овог члана не застарева (став 2.); ништав је уговор којим се сувласник трајно одриче права на деобу ствари (став 3.); сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум, одлучује суд (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 (став 5.).

Код изнетог, ревизијом се неосновано оспорава правилност примене материјалног права. Правило о терету доказивања из члан 231. ЗПП се односи на обе уговорне стране. У конкретном случају, тужила није доказала испуњеност услова за физичку деобу предметне непокретности на начин који би одговарао сувласничким уделитема странака (према стању уписа удела у катастру) у смислу члана 16. Закона о основама својинско правних односа, имајући у виду да је вештачењем утврђено да је за то потребно извршити одређене грађевинске радове чије трошкове странке нису спремне да сnose. Тужила нема право на физичку деобу предметне непокретности на начин како је то тражено тужбеним захтевом (према фактичком начину коришћења исте) јер није доказала да има већи сувласнички удео на предметној непокретности од оног који је уписан у Листу непокретности. Ревизијски суд је имао у виду наводе ревизије којима се указује да би по траженом начину физичке деобе предметне непокретности странкама припали делови приближно једнаке површине односно приближно једнаке вредности, јер је очигледно да се то односи само на део објекта, а не на објекат у целини који је као такав предмет тужбеног захтева.

На основу изложеног, применом члана 413. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци ове пресуде.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић,с.р.**

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић