



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21823/2024
05.11.2025. 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 Миломир Веселиновић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Милка Цанић, адвокат из ..., ради утврђења и поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужиоца и ревизији друготуженог, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2087/23 од 23.07.2024. године, у седници одржаној 05.11.2025.године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2087/23 од 23.07.2024. године- става првог тачка 2 изреке.

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог, изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2087/23 од 23.07.2024. године- става првог тачка 1. изреке.

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2087/23 од 23.07.2024. године у ставу првом, тачка 3. изреке и у ставовима другом и трећем изреке и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 2087/23 од 23.07.2024. године ставом првим изреке, укинута је пресуда Основног суда у Јагодини П. бр. 493/2022 од 29.03.2023. године и пресуђено тако што је: 1). усвојен је тужбени захтев па је утврђено да је тужилац стекао право својине по основу одржаја на делу куће – двособном стану у улици ... број .., на кп .. КО Јагодина, уписан у ЛН .. КО Јагодина, који је означен као „стан број 1“, на скици вештака грађевинске струке Ранка Грба, у налазу и мишљењу од 05.10.2020. године који је саставни део изреке ове пресуде укупне површине 46,87 м², а састоји се од: дневне собе, површине 14,64 м², кухиње од 9,7 м², спаваће собе од 9,69 м², улазне терасе од 443 м², ходника 5,63 м², купатила површине 3,41 м², што је друготужени дужан да призна и трпи упис овог права тужиоца у свим јавним књигама; 2). одбијен је тужбени захтев према друготуженом којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао право својине по основу улагања у изградњу на делу непокретности

из става првог изреке пресуде као неоснован; 3). одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је делимично ништав и не производи правно дејство уговор о поклону Ов бр.2092/94 оверен код Општинског суда у Јагодини 07.10.1994. године, закључен између првотужене као поклонодавца и друготуженог као поклонопримца у односу на део куће двособан стан под ознаком „стан број 1“, на скици вештака грађевинске струке Ранка Грба у налазу и мишљењу од 05.10.2020. године, који је саставни део изреке ове пресуде у ул. ... број .., на кп бр. .. уписан у ЛН .. КО Јагодина, који користи тужилац, преко корисне површине стана број 1 – 46,87 м², до укупне површине куће од 103,69 м², и права коришћења једне идеалне половине плаца кп .. КО Јагодина, укупне површине 3,12 ари што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, обавезан је друготужени да тужиоцу на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 144.300,00 динара, а ставом трећим да првотуженој на име накнаде трошкова парничног поступка исплати 195.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, парничне странке су благовремено изјавиле ревизије, тужилац против делова којима су одбијени тужбени захтеви, позивајући се на одредбу члана 404. ЗПП, а друготужени побијајући је у усвајајућем делу става првог и ставу другом изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију друготуженог.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, у вези члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужиоца је делимично основана, а ревизија друготуженог 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. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се друготужени позива у ревизији не представља разлог за изјављивање овог правног лека у смислу одредбе члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Општинског секретаријата за управу Општине Светозарево од 22.10.1985. године, експроприсана је непокретност у ул. ... бр. ..., сувласника ГГ из ... са уделом од 5/10, АА, ДД, ЂЂ, ЕЕ и ЖЖ, сви из ...са уделом од по 1/10 идеалног дела. Решењем Општинског секретаријата за управу Општине Светозарево од 14.03.1986. године у поступку поводом предлога за иселење ЕЕ, ЖЖ и тужиоца АА из експроприсане непокретности и пресељења у предметни двособни стан, ставом првим изреке утврђено је да је двособан стан – кућа у ул. ... број .., у Светозареву одговарајући у погледу становања у односу на кућу коју користе у ул. ... бр. ..., у Светозареву и истима је као сувласницима и корисницима куће у ул. ... бр.12, наложено да се иселе из наведене непокретности и преселе у стан у улици ... бр. .. . Закључком о дозволи извршења од 30.06.1986. године дозвољено је извршење решења Општинског секретаријата за управу Општине Светозарево од 14.03.1986. године и одређено да ће се исто спровести 08.07.1986. године испражњењем из експроприсане непокретности у улици ... број .. . Решењем Општинског суда у Светозареву Р 313/86 од 27.11.1986. године обавезан је корисник експропријације Стамбено штедно кредитна задруга „Елмос“ да ранијем сувласнику ЗЗ, правном претходнику тужених, на име накнаде за експроприсану стамбену зграду и шупу на кат. парцели .. површине 0,51 и на име изузете кп .. призна право својине и државине на делу породичне

стамбене зграде у ул. ... бр. .. у Светозареву који део је двособан стан у површини од 36,19 м², и дрвене шупе све на кп .. КО Светозарево, као и да му призна право трајног коришћења на делу дворишта на коме се налази воће и башта и то $\frac{1}{2}$ на кп .. КО Светозарево. Уговором о поклону Ов. бр. 2523/90 овереног код Општинског суда у Светозареву 26.12.1999. године, закљученог између 33 из ... као поклонодавца и тужене ББ као поклонопримца, поклонодавац је поклонопримцу поконио у својину и државину непокретност у улици ... број .., на кп .. КО Светозарево, са кућом површине 1,6 ара и двориштем површине 2,23 ара што укупно износи 3,29 ари све у КО Светозарево. Пок. 33 је 26.07.1995. поднео тужбу против тужене ББ ради раскида уговора о поклону, па је пресудом Општинског суда у Јагодини П 38/98 од 15.05.1998. године одбијен његов тужбени захтев. Уговором о поклону Ов 2092/94 овереног код Општинског суда у Јагодини 07.10.1994. године, закљученим између тужене ББ као поклонодавца и туженог ВВ као поклонопримца, поклонодавац је поконио непокретности које се налазе на кп .. КО Јагодина у улици ... бр. ..., од чега је под зградом површина од 1,06 ари и двориштем у површини од 2,23 ара. Друготужени је у ЛН .. КО Јагодина, уписан као држалац објекта изграђеног без одобрења за изградњу, облик својине приватна са уделом 1/1 на кп .. КО Јагодина и ималац права коришћења на кп .. КО Јагодина, која парцела је уписана као својина РС с тим да непокретност – двособан стан – део куће у улици ... бр. ..., на кп .. није уписан као посебан део зграде. Оценом налаза и мишљења вештака, на парцели број .. КО Јагодина, налази се стамбени објекат приземне спратности постављен поред северозападне и северне међе парцеле и састоји од две независне стамбене јединице којима се приступа из дворишта објекта, са предње стране парцеле налази се улазна капија за стамбену јединицу тужиоца (стан број 1), а са задње стране прилаз за стамбену јединицу тужених преко прилазног пута и кп .. из улице Осим стамбеног објекта на парцели постоје још два помоћна објекта који су привременог карактера (шупа и пољски вц). На првој стамбеној јединици (стан бр.1) извршена је реконструкција па је велики део основних елемената замењен новим. Дограђено је купатило и улазна тераса, део објекта је покривен са предње стране медитеран црепом, замењена је комплетна столарија, обложена изолована фасада, све унутрашње површине зидова и плафона су обложене гипсарским плочама, сви подови су замењени и реконструисана је електроинсталација. Тренутно стање задњег дела објекта (стан број 2) је доста лоше, објекат је запуштен у њему се не живи, искључена је струја, кров прокишњава и сви елементи објекта су руинирани. Површина објекта коју користи тужилац је тренутно корисне површине 46,87 м², и састоји се од две собе (дневне и спаваће) кухиње и купатила, ходника и улазне терасе. Изван објекта овој стамбеној јединици припада једна шупа као и велика отворена тераса испред објекта. Улази у стамбену јединицу број 1 и број 2, су независни као и делови парцела. Друготужени је против тужиоца у предмету Општинског суда у Јагодини П бр.599/97 поднео тужбу ради иселења из предметне непокретности који поступак је решењем од 10.05.2000. године прекинут до доставе списка предмета П 1207/95 од стране Врховног суда, који су достављени том суду по основу изјављене ревизије, али поступак није настављен. Мајка тужиоца ЕЕ је преминула ...1994. године а брат ЖЖ који није био ожењен ...2012. године.

Другостепени суд је по одржаној расправи пред тим судом укинуо првостепену пресуду и одлучио о тужбеном захтеву тако што је усвојио тужбени захтев и утврдио право својине тужиоца по основу одржаја на делу куће „стану бр.1“ у површини од 46,87 м², са образложењем да је тужилац на „стану бр.1“ стекао право својине по основу одржаја. Тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао право својине по основу улагања у изградњу на делу исте непокретности, другостепени

суд је одбио са образложењем да се реновирањем и адаптацијом не стиче право својине, осим ако вредност ових радова прелази вредност затеченог стања а тужилац није доказао вредност затеченог стања, па самим тим ни вредност доградње. Тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је уговор о поклону закључен између првотужене и друготуженог делимично ништав у односу на део куће означеним као „стан бр.1“ укупне површине од 46,87 м² од укупне површине куће од 103,69 м², другостепени суд је одбио са образложењем да је у тренутку закључења тог уговора првотужена била уписана као власник у катастру непокретности, те како је располагала својом непокретношћу уговор о поклону није делимично ништав.

У односу на тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца на делу непокретности који је предмет спора куће – двособном стану површине 46,87 м², правилно је другостепени суд материјално право.

Одредбом члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да савестан држалац непокретне ствари на који други има право својине стиче право својине на ствари протеком 20 година, а чланом 72. став 2. да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (став 2) те да се савесност државине претпоставља (став 3).

У конкретном случају тужилац и његови правни претходници (мајка и брат, обоје покојни) били су у непрекидној и неометаној државини од принудног иселења 08.07.1986. године, мислећи да им је предметна непокретност додељена у својину на име експроприсане непокретности, при чему поступак експропријације није окончан, а исту користе ради становања, па није знао нити је могао знати да непокретност коју користи није његова с обзиром да је његовим правним претходницима наложено иселење из сувласничке куће у ул. ... број ..., и пресељење у стан који је предмет спора још 1986. године. Чињеница да је друготужени поднео тужбу за иселење у предмету Општинског суда у Јагодини П бр.599/97 22.04.2017. године (који је прекинут и није настављен до окончања ове парнице) није од утицаја на њихову савесност, с обзиром на тужбени захтев да се иселе из куће тужиоца у улици ... бр. ..., на кп .., без навођења из ког дела куће се тражи иселење, јер је решењем Општинског суда у Светозареву Р 313/86 од 27.11.1986. године ранијем сувласнику 33, правном претходнику тужених, признато право својине и државине на делу породичне стамбене зграде у ул. ... бр. .. у Светозареву –дела који представља двособан стан у површини од 36,19 м², и дрвена шупа на кп .. КО Светозарево, дакле на делу куће која има два стана, што је утврђено у овом поступку, а не на целој кући, супротно наводима у ревизији туженог.

Правилно је по налажењу Врховног суда другостепени суд одбио тужбени захтев утврђење права својине на истој непокретности по основу улагања, с обзиром да се реновирањем и адаптацијом не стиче право својине осим ако вредност изведених радова не прелази вредност затеченог стања што тужилац у спроведеном поступку није доказао, а осим тога, на истој непокретности утврђено је право својине тужиоца по основу одржаја.

Нису основани наводи у ревизији тужиоца да је тужилац реновирањем и адаптацијом половине куће коју користи изградио нову ствар јер половина куће није имала ниједну од просторија које је тужилац изградио и адаптирао својим средствима, с обзиром на напред заузето правно становиште.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом и другом изреке.

Приликом одлучивања о тужбеном захтеву за утврђење делимичне ништавости уговора о поклону закљученог између првотужене и друготуженог, другостепени суд је одбио тужбени захтев у односу на ништавост уговора који се односи на део куће – двособан стан означен као „стан број 1“, на скици вештака грађевинске струке са образложењем да тужилац није поставио тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о поклону који је првотужена закључила са својим оцем пок. 33 дана 26.12.1990. године под Ов 2523/90, па како је у тренутку закључења уговора о поклону који је предмет спора била власник непокретности које су предмет уговора о поклону имала је, на основу одредбе члана 33. Закона о основама својинско правних односа право располагања непокретностима које су предмет тог уговора, због чега и тужбени захтев за утврђење уговора о поклону који је предмет спора производи правно дејство и није ништав у смислу одредбе члана 103. ЗПП-а.

Међутим, због погрешне примене материјалног права чињенично стање у спроведеном поступку није потпуно и правилно утврђено.

Наиме, када одлука суда зависи од претходног решења питања да ли постоји право или правни однос, а о том питању одлуку није донео суд или други надлежни орган (претходно питање) суд може сам решити то питање, ако посебним прописима није другачије одређено (члан 12. став 1. ЗПП).

Тужилац постављеним тужбеним захтевом тражи утврђење ништавости уговора о поклону у делу којим је поклонодавац - првотужена располагала делом непокретности који се односи на двособан стан под ознаком „стан број 1“ на скици вештака грађевинске струке. Чињеница да постављеним тужбеним захтевом тужилац није тражио утврђење ништавости уговора о поклону који је првотужена закључила са својим оцем не значи да је уговор који је предмет спора правно ваљан у делу који се односи на стан под ознаком „стан број 1“, у односу на који стан је усвојен тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца по основу одржаја. Питање правне ваљаности уговора који је првотужила закључила са својим оцем од 26.12.2009. године представља претходно питање за одлуку о тужбеном захтеву за делимичну ништавост овог уговора у делу који се односи на тај стан. Због тога суд може сам да реши сам то питање, с тим да одлука о претходном питању има правно дејство само у овој парници.

Пошто, одлука о тужбеном захтеву за утврђење ништавости дела уговора о поклону који су закључили првотужена и друготужени и то дела за који је утврђено право својине тужиоца, зависи од правне ваљаности уговора о поклону који је првотужила закључила са својим оцем, то ће суд у поновном поступку сам решити претходно питање и одлучити о постављеном тужбеном захтеву.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у ставу трећем изреке.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка и зависи од одлуке о главној ствари.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић