



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6298/2025
15.05.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Зечевић, адвокат из ..., против тужених НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. за производњу, трговину и услуге, Нови Сад, чији је пуномоћник Мирослав Ђерковић, адвокат из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Верица Лакић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и заштите права својине, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1115/24 од 12.12.2024. године, у седници одржаној 15.05.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1115/24 од 12.12.2024. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ, као неосновани, захтеви тужених за накнсу трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1115/24 од 12.12.2024. године жалба тужиље је одбијена, а жалба тужених усвојена и пресуда Основног суда у Новом Саду П 8431/22 од 25.01.2024. године преиначена тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да је апсолутно ништава и не производи правно дејство одредба члана 5. Уговора о купопродаји некретнине – стана, закљученог у Новом Саду 31.08.2012. године између тужених НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. за производњу, трговину и услуге, Нови Сад и ББ, у делу који гласи: „уговорне стране сагласно констатују да је продавац дужан обезбедити и једно паркинг место у дворишту – паркинг број 2, опремити га потребном опремом, бетонирати или поплочати, за шта му припада накнада од 1.000 евра у динарској противвредности“; да се утврди да тужени узнемиравају тужилу у праву својине на непокретности – пословном простору за који није утврђена делатност, површине 23 м2, број посебног дела Л1А, број објекта 5, евиденциони број 2, који се налази у Новом Саду, у ул. ... број .. на кат. парцели број .., уписан у листу непокретности .. КО Нови Сад 2 неоснованим

исцртавањем паркинг места број 2 испред улаза у наведени пословни простор од стране туженог НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. за производњу, трговину и услуге, Нови Сад и његовим коришћењем од стране тужене ББ; да се наложи туженима да престану да узнемиравају тужилу у праву својине на непокретности – пословном простору за који није утврђена делатност, површине 23 м², број посебног дела Л1А, број објекта 5, евиденциони број 2, који се налази у Новом Саду, у ул. ... број .. на кат. парцели број .., уписан у листу непокретности .. КО Нови Сад 2, на тај начин што ће тужени НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. за производњу, трговину и услуге Нови Сад, уклонити ознаку паркинг места број 2, а тужена ББ престати паркирати возила одмах по пријему пресуде. Тужила је обавезана да туженима накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 63.950,00 динара, као и трошкове жалбеног поступка туженом НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. за производњу, трговину и услуге Нови Сад у износу од 21.800,00 динара и туженој ББ у износу од 18.000,00 динара. Одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужила је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговоре на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу одредби члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У 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, тужени НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. Нови Сад је на основу издате грађевинске дозволе био инвеститор изградње стамбено-пословног објекта у Новом Саду, на адреси ..., по којој се објекат састојао од три пословна простора, 21 стамбене јединице и 9 гаражних места. Дана 31.08.2012. године између тужених је закључен купопродајни уговор, којим је констатовано да су странке 09.12.2011. године склопиле предуговор о куповини стана у изградњи, да је предмет уговора стан на трећем спрату површине 49 м². Спорном одредбом члана 5. уговора предвиђено је да је продавац купцу дужан да обезбеди једно паркинг место у дворишту – паркинг број 2 и опреми га потребном опремом, бетонирати или поплочати, за шта му припада накнада од 1.000 евра у динарској противвредности. Наведено паркинг место било је обележено и опремљено и тужена ББ га је користила и 17.09.2012. године, када је закључен купопродајни уговор између туженог НС ИНЖЕЊЕРИНГ – ПРОЈЕКТНИ БИРО д.о.о. из Новог Сада, као продавца и тужиле, као купца. Предмет овог уговора је стан ознаке 0,2, етажиране површине 23,02 у приземљу у стамбеном објекту, са улазом из дворишта. Тужени је овај стан изградио мимо грађевинске дозволе, којом је у приземљу био предвиђен већи пословни простор, тако да непокретност коју је тужила купила има само улаз из дворишта. Тужила је непокретност купила у изграђеном и виђеном стању, са намером да је користи као стоматолошку ординацију. Након издавања употребне дозволе непокретност тужиле етажирана је као пословни простор за који није утврђена делатност, површине 23 м². Тужила је своју непокретност користила као стоматолошку ординацију до октобра 2022. године, након чега је простор преуредила

као стамбени и издаје га као „стан на дан“. Осим на обележеном паркинг месту број 2, које је постојало у време када је тужила закључила купопродајни уговор, у дворишту зграде и други власници посебних делова зграде паркирају своја возила. Тужила је без примедби користила своју непокретност 10 година након куповине.

Првостепени суд, на основу одредби чланова 3, 4, 18. став 2, 19, 42. и 43. Закона о основама својинскоправних односа, као и чланова 1. и 3. Закона о промету непокретности налази да је ништава уговорна одредба којом је првотужени теретно располагао паркинг местом у корист друготужене, пошто с обзиром на намену непокретности првотужени није могао располагати двориштем, као заједничким делом непокретности. Пошто је располагање извршено противправно, узнемиравање тужиле као власника посебног дела зграде је неосновано, па тужила основано захтева да узнемиравање престане.

По становишту другостепеног суда, првостепени суд је одлуку засновао на меродавним материјалноправним одредбама, али је те одредбе погрешно применио. У време када је тужила закључила купопродајни уговор са туженим, чији предмет је стан у ужем центру Новог Сада са улазом из дворишта, зграда је била изграђена, у дворишту обележена паркинг места која од тог времена користе власници посебних делова стамбене зграде. Тужила је купила непокретност у виђеном стању и користила је као стоматолошку ординацију без примедби 10 година, на који начин је прихватила обим стварних права која је теретно стекла. Пошто је тужила купила своју непокретност површине 23м² без примедби везаних за начин коришћења дворишта, непокретност затим несметано користила као пословни простор 10 година, по оцени другостепеног суда не постоје противправне радње на страни тужених везане за начин коришћења дворишта и тужили не припада заштита од узнемиравања својине.

По становишту Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право, када је одбио постављени тужбени захтев.

Према Закону о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/80 ... „Службени гласник РС“ бр.115/05), свако је дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица (члан 3. став 2.); власник остварује право својине у складу са природом и наменом ствари (члан 4. став 1.); забрањено је вршење права својине противно циљу због кога је законом установљено или признато (члан 4. став 2.); 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. став 1.); право на подношење тужбе не застарева (члан 42. став 3.).

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго.

У конкретном случају, утврђено је да је тужила дворишни стан, односно пословни простор стекла на основу купопродајног уговора закљученог са првотуженим, као инвеститором 17.09.2012. године, када је зграда била изграђена и уселена, а двориште зграде користили за паркирање аутомобила на обележеним паркинг местима власници посебних делова зграде. Коришћење дворишта стамбено-

пословног објекта као паркинг простора у центру града представља употребу непокретности у складу са њеном природом и наменом, а тужила у време куповине свог посебног дела није стављала примедбе на начин коришћења дворишта и своју непокретност је несметано користила као стоматолошку ординацију током 10 година. Предметну парницу тужила је покренула након одлуке да пословни простор претвори у стамбени и издаје га као „стан на дан“. Несумњиво је да је нови начин коришћења дворишне некретнине определио тужилу да захтева судску заштиту од узнемиравања својине.

Имајући у виду да се непокретност која се састоји од више посебних делова налази у ужем центру Новог Сада у коме постоји изражена потреба за паркирањем аутомобила, време и основ по коме је тужена ББ, као власник посебног дела зграде обезбедила паркинг простор на обележеном месту број 2 у дворишту, као и чињеницу да је тужила несметано користила своју непокретност током 10 година, несумњиво је да се двориште користи тако да служи редовној употреби зграде. У време када је тужила закључила купопродајни уговор на основу ког је постала власник стана, паркинг простор испред њене непокретности је постојао и користила га је тужена ББ. Тужила није имала примедби на овакав начин коришћења дворишта ни тада, а ни у каснијем периоду до подношења тужбе 12.10.2022. године, па не постоје радње тужених које се могу правно стандардизовати узнемиравањем тужиле, као власника непокретности. Тужена ББ остварује право својине на посебном делу зграде у складу са природом и наменом непокретности, радњом паркирања возила она не повређује право својине тужиле на посебном делу зграде, па правилно другостепени суд налази да не постоји повреда принудних прописа, јавног поретка или добрих обичаја због које би члан 5. купопродајног уговора који су тужени закључили 31.08.2012. године био ништав.

Наводи одговора на ревизију нису били потребни за доношење одлуке, па је на основу одредби чл. 165. став 1. и 154. ЗПП ставом другим изреке одбијен захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић