



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 15565/2023  
27.02.2025. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић, Владиславе Милићевић, Татјане Миљуш и Весне Мاستиловић, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Куних, адвокат из ..., против тужене ВВ из ..., чији је пуномоћник Владимир Грујичић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3151/22 од 12.01.2023. године, у седници одржаној дана 27.02.2025. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**ПРИХВАТА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3151/22 од 12.01.2023. године.

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3151/22 од 12.01.2023. године и пресуда Основног суда у Суботици П 3488/21 од 08.09.2022. године и предмет **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Суботици П 3488/21 од 08.09.2022. године ставовима првим и другим изреке усвојен је тужбени захтев и утврђено да је тужилац АА стекао право својине у 103/513 дела, а тужилца ББ право својине у 102/513 дела на неокретностима уписаним код РГЗ СКН Суботица у листу непокретности број ... КО ... на парцели број ... на згради под редним бројем 1 означеној као приземна породична стамбена зграда у површини од 122 м<sup>2</sup>, под редним бројем 2 помоћна зграда у површини од 41 м<sup>2</sup> и под редним бројем 3 замљиште уз згради и други објекат у површини од 350 м<sup>2</sup>, са земљиштем испод зграде у ... улици број ... у укупној површини од 513 м<sup>2</sup>, те је тужена дужна трпети да се код РГЗ СКН Суботица на тим непокретностима тужилац АА упише са правом својине у 103/513 дела (укупно 167/513 са већ уписаним уделом), а тужилца ББ са правом сусвојине у 102/513 дела (укупно 166/513 са већ уписаним уделом). Ставом трећим изреке обавезана је тужена да тужиоцима на име трошкова поступка исплати 58.550,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3151/22 од 12.01.2023. године ставом првим изреке одбијена је жалба тужене и потврђена првостепена пресуда.

Ставом другим изреке, одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужена је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизији одлучи као о изузетно дозвољеној примени члана 404. Закона о парничном поступку.

Тужиоци су поднели одговор на ревизију тужене.

Одлучујући о дозвољености изјављене ревизије на основу члана 404. став 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20 и 10/23), Врховни суд је налази да су испуњени услови за одлучивање о ревизији тужене као изузетно дозвољеној у смислу члана 404. став 1. ЗПП, а ради уједначавања судске праксе у погледу одлучивања о тужбеним захтевима из истоветног или сличног чињеничног и правног основа и правилне примене материјалног права, у парницама ради утврђивања сувојине на непокретности по основу одржаја. Из изнетих разлога је одлучено као у ставу првом изреке, на основу члана 404. став 2. ЗПП.

Испитујући побијану другостепену пресуду у смислу одредбе члана 408. ЗПП, Врховни суд налази да је ревизија тужене основана.

У спроведеном 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, између продаваца ГГ, ДД и ЂЂ, сувласника у по ¼ дела, и купаца ЕЕ и ЖЖ закључен је дана 16.09.1966. године уговор о купопродаји, судски оверен 20.09.1966. године. У овом уговору је утврђено да су продавци са сувласником ЗЗ (сувласник у ¼ дела) склопили ранији споразум у погледу физике поделе стамбене зграде у ... у ... улици бр. ..., као и грађевинског замљишта парцеле бр. ... од 05а 12м<sup>2</sup>, те да је стамбена зграда у природи подељена тако да продавцима припада једна соба са улице, кухиња према дворишту, комора и ограђени део дворишта, а ЗЗ соба са дворишта са комором и кухињом и ограђени део дворишта, заједно са улазом са улице, да је забат заједнички, све без обзира на сразмер грађевинског власништва. Предмет промета је био реални део у државини продаваца. Уговарачи су потврдили да означени идеални делови служе једино за земљишно-књижно спровођење права власништва. Дана 11.02.1974. године закључен је и судски оверен 25.07.1974. године уговор о продаји између продавца ИИ сувласника у ¼ дела непокретности и купаца ЈЈ и КК, а предмет промета је непокретност по споразуму о физичкој деоби од 15.09.1966. године коју чине соба са двориштем, комором, кухињом, улазом са улице и ограђени део дворишта парцеле бр. ... . Иста непокретност била је предмет уговора о купопродаји од 08.04.1994. године између продаваца ЈЈ и ЛЛ сувласника у по 1/8 делова и купца ЉЉ, са указивањем на споразум о деоби од 15.09.1966. године, уговор од 11.02.1974. године, да је предмет купопродаје физички одвојен и ограђен део некретности, те да продавци дозвољавају да се без посебног одобрења, у земљишним књигама укњижи право власништва на укупно 2/8 дела стамбене зграде, са правом коришћења сразмерног дела парцеле у корист купца.

Општински суд у Суботици донео је решење И I 214/02 којим се непокретност уписана у зк ул. Број ... КО ..., парцела ... грађевинско земљиште у површини од 05а 12 м2 на којој је саграђена зграда у ... број ..., уписана као зк. тело II, власништво ЉЉ у 2/8 делова досуђује дражбеном купцу ММ. У листу непоретности број ... КО ... парцела ... у површини од 513 м2, улица ..., број дела 1, градско грађевинско земљиште површине 122 м2, земљиште под зградом и другим објектом; број дела 2 градско грађевинско земљиште површине 41 м2, земљиште под зградом и другим објектом и број дела 3 градско грађевинско земљиште површине 350 м2 земљиште уз зграду и други објекат, са уписаним имаоцима на парцели и то: у приватној својини ВВ у 6/8 делова, у приватној својини АА у 1/8 делова и ББ у 1/8 делова са уписаним објектом број 1 у укици ... број ... површине 122 м2 породична стамбена зграда и објектом број 2 у површини од 41 м2 помоћна зграда све уписано у приватној својини ВВ у 6/8 делова, у приватној својини АА у 1/8 делова и ББ и 1/8 делова.

Према геодетском снимку „Гео-визура 2014“ Организације за геодетске послове, направљеном уз учешће странака од 19.04.2021. године, тужиоци су држаоци дела парцеле број ... КО ..., означеног као део 1 површине 333 м2 у тачкама од 1 до 20, док је тужена држалац дела парцеле означеног дела као део 2 у површини од 180 м2 и означен тачкама од 1 до 7 и од 21 до 24, на којој парцели се налази породична стамбена зграда број објекта 1 и помоћна зграда, број објекта 2. Део те парцеле чији је држалац тужена, у односу на део који држе тужиоци раздваја зид и тужена и њена породица су у државини овог дела више од 60 година. Тужиоци су 2006.-2007. године вршили надоградњу на свом делу парцеле у продужетку породичне стамбене зграде и помоћне објекте као приземни део (терасе, ходник, остава). Тужена је знала да тужиоци врше надоградњу и томе се није противила. Тужиоци су јој се обратили када су требали да врше легализацију надограђеног дела у марту 2021. године, након чега је уз њихово заједничко учешће, израђена скица коришћења према стању посуда тужилаца и тужене на лицу места на предметној непокретности. Тужена је ћерка ЕЕ иза које није вођен оставински поступак, јер је са својом мајком, тужена имала закључен уговор о доживотном издржавању.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредаба чланова 28. ставови 2. и 4, 30. ставови 1. и 2, и 72. Закона о основама својинскоправних односа, оценио да је основан тужбени захтев тужилаца налазећи да су тужиоци и њихови правни преходници у државини описаног предметног дела непокретности дуже од времена предвиђеног законском одредбом, дакле и пре подношења тужбе почев од закљученог уговора од 04.07.1996. године, а имајући у виду садржину уговора којим је располагано тих делом непокретности. Тужиоци су били у уверењу да су решењем о наслеђивању, односно њихов отац у извршном поступку, стекли спорну непокретност, због чега се не може сматрати да су тужиоци и њихови правни претходници били несавесни, нити би се савесност ценила само на основу чињенице уписаног сувласничког удела. Институт стицања права својине по основу ванредног одржаја омогућава упис права својине лицима који држе у свом поседу непокретност на којој је друго лице уписано као власник, у конкретном случају тужена у већем сувласничком делу у односу на део који држи, а одређени сразмер служио само за упис у земљишне књиге. Околност да су тужиоци извршили доградњу терасе, ходника и шпајза није од значаја, с обзиром на то да су тужиоци на делу парцеле на коме су извршили доградњу у мирном и несметаном поседу и без узнемиравања од стране-тужене.

Другостепени суд је прихватио закључак првостепеног суда уз додатну аргументацију да је сувласничка заједница престала да постоји још 1966. године извршеном споразумном физичком деобом сувласника, да су све касније промене у правном промету имале за предмет физички део непокретности продавца, а не сувласнички део који је формално егзистирао у земљишним књигама, због чега тужиоци имају правни интерес да стање у јавном регистру уподобе фактичком стању и коришћењу непокретности на терену, а у смислу заштите права на мирно уживање имовине из члана 58. Устава РС.

По налажењу Врховног суда, за сада се не може прихватити закључак нижестепених судова у погледу испуњености услова за стицање права својине одржајем прописани одредбом чланова 28. и 72. став 2. Закона о основама својинскоправних односа.

Према одредбама члана 28. ставови 2. и 4. Закона о основама својинскоправних односа („Сл.лист СФРЈ“ бр. 6/80 и 36/90, „Сл.лист СРЈ“ бр. 29/96 и „Сл.гласник РС“ бр. 115/2005), савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година (редован одржај), док савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (ванредни одржај). Према члану 30. истог закона, време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај (став 1.), а у време потребно за одржај урачунава се и време за које су претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци (став 2.).

Дакле, одржај је начин оригиналног стицања субјективних стварних права на основу државине одређеног квалитета и протеком одређеног рока, а основна претпоставка за стицање права својине одржајем непокретности, било да је реч о редовном или ванредном одржају, јесте савесност државине (члан 28. ЗОСО). Савесност је правни стандард који подразумева да је савестан онај држалац који основано верује да је власник, а није знао, нити је према околностима случаја могао знати да непокретност коју држи није његова (члан 72. ставови 2. и 3. истог закона).

Међутим, фактичком деобом ствари између сувласника не може се стећи право својине, јер су сувласници већ власници ствари па они деобом не стичу право својине, већ само преводе сусвојину у самосталну својину. Деоба између сувласника, у складу са одредбом члана 16. Закона о основама својинскоправних односа, могућа је само у границама сувласничких удела. Дакле, ствар која је предмет сусвојине може се поделити на било који начин који одговара сувласницима, али само према њиховим сувласничким уделима. Само таква подела ствари представља сувласничку деобу на начин како то дефинише одредба члана 16. наведеног закона и не може се деобом стећи већи део ствари од сувласничког удела, јер деоба није основ за стицање својине.

Према чињеничном утврђењу, дана 11.02.1974. године закључен је уговор о продаји између ИИ којим продаје његову  $\frac{1}{4}$  дела предметне непокретности који је физички одвојен од суседа, према споразуму о физичкој деоби од 15.09.1066. године, коју чине соба са двориштем, комором, кухињом, улазом са улице и ограђени део

дворишта парцеле бр. ... и купаца ЈЈ и КК. Уговарачи су потврдили да означени идеални делови служе једино за земљишно-књично спровођење права власништва, а да је предмет купопродаје физички одвојен и ограђен део некретнине. Та непокретност била је и предмет уговора о купопродаји од 08.04.1994. године између продаваца ЈЈ и ЛЛ сувласника од по 1/8 дела непокретност и купца ЉЉ. Општински суд у Суботици донео је решење И I 214/02 од 01.07.2002. године у предмету по предлогу повериоца за извршење против дужника ЉЉ, ради јавне судске продаје, којим се непокретност уписана у зк ул. Број ... КО ..., парцела ... грађевинско земљиште у површини од 05а 12 м<sup>2</sup> на којој је саграђена зграда у ... број ..., власништво ЉЉ у 2/8 делова, досуђује дражбеном купцу ММ, чије су законски наследници по решењу о наслеђивању од 10.12.2004. године тужиоци, у коме је као предмет оставине означено 2/8 дела спорне парцела.

Правни претходници тужене ЕЕ и ЖЖ, као купци, закључили су дана 16.09.1966. године уговор о купопродаји са продавцима ГГ, ДД и ЂЂ, који су продали своје сувласничке уделе од по 1/4 дела предметне непокретности (укупно 3/4 дела). У овом уговору је утврђено да су продавци са сувласником ЗЗ (сувласник у 1/4 дела) склопили ранији споразум у погледу физике поделе стамбене зграде у ... у ... улици бр. ..., као и грађевинског земљишта парцеле бр. ... од 05а 12м<sup>2</sup>, те да је у складу са тим стамбена зграда у природи подељена и парцела ограђена, те да је предмет промета реални део у државини продаваца.

Према утврђеном фактичком стању тужиоци држе и користе већу површину непокретности у односу на тужену и у односу на њихов сувласнички удео који је био предмет продаје и који је јасно садржан у уговору о продаји од 11.02.1974. године, уговору о продаји од 08.04.1994. године и решењу Општинског суда од 01.07.2002. године, при том уз истовремено означавање у закљученим уговорима реалног дела као предмета продаје. У складу са тим, тужиоци траже да се утврди да се стекли право својине на тој већој површини непокретности у односу на своје сувласничке делове и то по основу фактичког коришћења предметне непокретности и несметаног поседа у трајању дужем од 20 година. Међутим, код утврђења да наведени уговори садрже околност да је деобом извршено развргавање сувласничке заједнице у складу са сувласничким уделом који је одређен и означен у садржају тих уговора, а затим и у судској одлуци, то се за сада не може прихватити становиште нижестепених судова да су тужиоци и њихови правни претходници били у уверењу да су власници непокретности коју држе у већој површини у односу на свој сувласнички удео.

Одредба члана 72. став 2. Закона о основама својинскоправних односа предвиђа да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Савесност је искључиво стање свести држаоца, психички однос држаоца према ствари, који не зна, односно не може знати да ствар коју држи није његова. Како се својина не може стећи деобом, већ се деобом само врши развргавање сувласничке заједнице у складу са сувласничким уделима, то околност да се тужена није противила томе да тужиоци користе већи део непокретности, не може представљати основ за стицање права својине, јер та чињеница не чини тужиоце савесним у смислу члана 28 ставови 2. и 4. Закона о основама својинскоправних односа.

Из наведених разлога нижестепене одлуке су морале бити укинуте, а у поновном поступку првостепени суд ће поступити по изнетим примедбама, оценити

одлучне чињенице за правилну примену материјалног права у погледу основа стицања права својине, након чега ће поново одлучити о тужбеном захтеву тужилаца.

На основу одредбе члана 416. став 2. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

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