



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 15714/2023
17.07.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: др Илије Зиндовића, председника већа, Драгане Миросављевић и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из села ..., Општина ..., чији је пуномоћник Драган Величковић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., ГГ из ... и ДД из села ..., Општина ..., чији је заједнички пуномоћник Предраг Станојевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2720/21 од 14.06.2022. године, у седници одржаној 17.07.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2720/21 од 14.06.2022. године у преиначујућем делу којим је потврђена пресуда Основног суда у Бујановцу П 244/21 од 19.07.2021. године у ставовима другом, трећем, четвртном и петом изреке.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2720/21 од 14.06.2022. године у делу којим је потврђена пресуда Основног суда у Бујановцу П 244/21 од 19.07.2021. године у ставу првом изреке.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бујановцу П 244/21 од 19.07.2021. године, исправљеном решењем истог суда од 20.10.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца те се утврђује да је уговор о купопродаји непокретности закључен 21.08.2017. године између ББ, ВВ и ГГ, као продаваца и ДД, са друге стране, солемнизован (потврђен) од стране јавног бележника Ненада Манића из ... под Опу – И 72-2017 од 21.08.2017. године ништав и исти не производи правно дејство, те да пресуда служи као основ промене код службе која води евиденцију о непокретности ради враћања на стање пре закључења ништавог уговора. Ставом другим изреке, утврђено је да тужилац има право својине на делу катастарске парцеле бр. кп. .. потес ..., земљиште под зградом – објектом у преосталом делу од $\frac{1}{2}$ у површини од 47м² тако да са његовим делом од друге половине чини укупну површину од 94м² тј. удео 1/1, као и на делу кп. .. потес „...“, земљиште под зградом – објектом у преосталом делу од $\frac{1}{2}$ у површини од 36,50м² тако да са његовим уделом и од друге половине чини укупну

површину од 73м², тј. удео од 1/1, обе парцеле уписане у лн. бр. .. КО ... те се налаже туженима да тужиоцу признају право својине и дозволе укњижбу код надлежне службе која води евиденцију непокретности након правноснажности пресуде, која ће служити као основ за то. Ставом трећим изреке, утврђено је да тужилац има право својине на делу кп. .. потес ... уписана у лн. бр. .. за КО ..., на земљишту које служи у редовној употреби породичне стамбене зграде и других објеката власништво тужиоца и то за приступни пут према објекту број 1 и земљишту потребном за његову употребу на кп. бр. .. приказану на скици вештачења под редним бројем 1 који има површину 19м² у мерама и границама ближе датим у изреци првостепене пресуде, на земљишту потребном за редовну употребу објекта бр. 2 површине 107м² у ближе датим мерама и границама, па је наложено туженима да тужиоцу признају право својине и дозволе укњижбу код надлежне службе која води евиденцију непокретности након правноснажности пресуде која ће служити као основ за то, према скици вештачења од 23.08.2019. године датај од стране вештака геодетске струке „Геопризма“ ОД Бујановац. Ставом четвртим изреке, утврђено је да тужилац има право својине на делу кп. .. потес ..., уписана у лн. бр. .. КО ... на земљишту које служи редовној употреби породичне стамбене зграде и других објеката у власништву тужиоца и то: на земљишту потребном за редовну употребу објекта број 1 на кп. бр. .. приказано на скици вештачења под редним бројем 3 површине 50м² у мерама и границама а према приступном путу објекта број 3 земљишту потребном за његову редовну употребу на кп. .. приказано на скици вештачења под редним бројем 4, површине 55м² у ближе датим мерама и границама на земљишту за редовну употребу објекта број 3 на кп. .. приказано на скици вештачења под редним бројем 5 површине 49м² у ближе датим мерама и границама на земљишту потребним за редовну употребу објекта бр. 2 на кп. .. приказану на скици вештачења под редним бројем 6 површине 69м² у ближе датим мерама и границама те је наложено туженима да признају право својине тужиоцу и дозволе укњижбу код надлежне службе која води евиденцију непокретности након правноснажности пресуде која ће служити као основ за то. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 189.400,00 динара. Решењем о исправци истог суда од 20.10.2021. године првостепена пресуда је исправљена у ставу првом изреке тако што је уместо речи „одбија се тужбени захтев тужиоца, али утврђује да је уговор о купопродаји непокретности ништав и да не производи правно дејство“ уписују речи „одбија се тужбени захтев тужиоца АА из с. ... да се утврди да је уговор о непокретности ништав и да не производи правно дејство“.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2720/21 од 14.06.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Основног суда у Бујановцу П 244/21 од 19.07.2021. године у ставу првом изреке са решењем о исправци истог суда од 20.10.2021. године, док је иста пресуда преиначена у ставовима другом, трећем, четвртом и петом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев за утврђење права својине и то у целости. Обавезан је тужилац да туженима исплати трошкове парничног поступка у укупном износу од 222.900,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде са законском затезном каматом у случају доцње почев од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизије због погрешне примене материјалног права из члана 407. став 1. тачка 4. ЗПП и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Испитујући побијану пресуду у потврђујућем делу на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23) Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

Ревизија није дозвољена због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања.

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, тужилац је сувласник са делом од $\frac{1}{2}$ на кат. парц. .. и .. обе КО ... док су тужени ББ, ВВ и ГГ пре закључења спорног уговора били сувласници истих парцела са идеалним уделом од по $\frac{1}{6}$. Тужени ББ, ВВ и ГГ су као продавци закључили уговор о купопродаји непокретности са туженом ДД као купцем. Уговор је оверен код јавног бележника Ненада Манића из ... под Опу 72-2017 дана 21.08.2017. године. Претходно је тужена ДД исплатила продавцима купопродајну цену и то 2011. године којом приликом је закључен уговор о поклону истих сувласничких удела поменутих непокретности али је утврђено да је тај уговор о поклону ништав правноснажном пресудом Основног суда у Бујановцу П 837/15 од 08.06.2016. године. Тужилац је уписан као власник с уделом $\frac{1}{1}$ на породичној стамбеној згради број .. и као власник помоћне зграде са уделом од $\frac{1}{1}$ на кп. .. обе КО Тужилац као сувласник није био заинтересован да се користи својим правом прече куповине и није се појавио као купац сувласничких удела тужених ББ, ВВ и ГГ. По предлогу тужене ДД покренут је ванпарнични поступак против овде тужиоца као противника предлагача и у том поступку донето је правноснажно решење Р 49/12 од 13.10.2013. године којим је извршена физичка деоба. Утврђене су мере и границе спорних парцела које ће припасти у својину тужиоцу и туженој ДД све према налазу и мишљењу вештака геометра у том поступку. На основу налаза и мишљења вештака геометра од 02.09.2019. године и допуном од 03.02.2020. године утврђене су мере и границе путног простора који служи за прилазак објектима и земљишта које је потребно за редовну употребу објеката тужиоца на овим парцелама. Истим налазом је констатовано да је порушена породична стамбена зграда која се налазила на кат. парц. .. КО

При овако утврђеном чињеничном стању првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца за утврђивање ништавости уговора о купопродаји од 21.08.2017. године неоснован јер му није повређено право прече куповине. Тужилац приликом утужења није депоновао потребни износ ради остварења свог права а осим тога уговор није противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима те да нису били испуњени услови за утврђивање ништавости уговора прописаних одредбом члана 103. ЗОО. Утврђено је и да тужилац има право својине на земљишту које служи као прилазни пут до његових објеката као и на земљишту које служи за редовну употребу истих.

У односу на преостали део тужбеног захтева првостепени суд је закључио да је тужбени захтев основан, а ово из разлога што је тужилац укњижен као сувласник парцела на $\frac{1}{2}$, а укњижен је и као власник објеката те да стога има право да му се утврди да је власник земљишта које се налази испод објеката као и земљишта које је неопходно потребно за коришћење истих и земљишта које је потребно као прилазни пут.

Другостепени суд није у свему прихватио правну аргументацију првостепеног суда. Оценио је да је правилно првостепени суд поступио када је одбио тужбени захтев тужиоца у погледу захтева за утврђивање ништавости уговора о купопродаји јер је правилно закључено да тужилац није приликом подношења тужбе депоновао потребна средства као износ купопродајне цене што указује на околност да није био заинтересован за куповину парцеле, те да се стога не може позивати на ништавост уговора због повреде права прече куповине.

У погледу усвајајућег дела тужбеног захтева, другостепени суд налази да је првостепени суд погрешно применио материјално право. Ово из разлога што је у току поступка утврђено да је на кат. парцели .., коју користи тужена, порушен објекат који је раније постојао. У односу на кат. парц. .., где се налазе објекти тужиоца а на коју парцелу тужилац има могућност прилаза из улице, није неопходно утврђивати право својине на земљишту испод објекта које је неопходно потребно за коришћење објеката као и за прилазни пут. Ово из разлога што је тужилац уписан као сувласник те парцеле као и објеката. При томе је од посебног значаја чињеница да је решењем Основног суда у Врању, Судска јединица у Бујановцу Р1 49/2012 од 03.10.2013. године извршена деоба парцела, тако да је по том решењу које је правноснажно туженој припао део кат. парц. .. у мерама и границама које држи на лицу места а који део је тужена након куповине од стране осталих тужених ограда, док је тужиоцу припао део кат. парц. .. у одређеним мерама и границама. Назначено решење је још увек валидно, производи правно дејство и из тога произлази да је између тужиоца и тужене практично извршена фактичка деоба земљишта. Туженој је припао кат. парц. .. а тужиоцу кат. парц. .. КО На кат. парц. .. КО ... више не постоји објекат па нема ни основа утврђивати да власник објекта има право својине на земљишту испод објекта као и право нужног коришћења земљишта околу објекта и приступног пута. Назначена права везују се за власништво на објекту, а како објекат као ствар више не постоји, то нема основа за потраживање права која следеју уз тај објекат тј. право својине на земљишту по назначеним основама. Стога је преиначио првостепену пресуду у том делу и тужбени захтев одбио као неоснован.

По оцени Врховног суда, од стране другостепеног суда у преиначујућем делу, правилно је примењено материјално право.

Наиме, евидентно је да је тужилац био власник објекта који се налазио на сада кат. парц. .. . Међутим, још у току поступка утврђено је да предметни објекат не постоји тј. исти је срушен. Право својине на земљишту испод објекта, право својине на земљишту које је неопходно потребно за коришћење објекта и право на приступни пут произлази из права својине на објекту. Како је утврђено да објекат више не постоји, то је тиме отпао и правни основ да тужилац може тражити утврђивање права својине на предметном земљишту везано за напред описани објекат. У погледу осталог захтева тужиоца правилно је другостепени суд оценио да је практично извршена деоба непокретности – парцела што је учињено решењем Основног суда у Врању – Судска јединица у Бујановцу Р1 49/2012 од 03.10.2013. године. По том решењу туженој ДД је припала кат. парц. .. док је тужиоцу припала кат. парц. .. . Назначено решење је правноснажно исто производи правно дејство. На кат. парц. .. налазе се објекти који су у власништву тужиоца па с обзиром да је исти и власник те парцеле то је правилно закључено од стране другостепеног суда да тужилац нема ни правни интерес за

утврђивање права својине и стога се наводи ревизије тужиоца у том делу не могу прихватити као основани.

Имајући у виду напред изнето, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке.

Врховни суд је испитао дозвољеност ревизије у смислу члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП везано за потврђујући део другостепене пресуде и утврдио да ревизија није дозвољена.

Према члану 403. став 3. ЗПП ревизија није дозвољена у имовинскоправним споровима ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу Народне банке Србије на дан подношења тужбе.

Тужба у овој правној ствари поднета је 04.12.2017. године. Вредност предмета спора опредељена је на износ од 20.000,00 динара.

Како у конкретном случају вредност предмета спора побијаног дела правноснажне пресуде не прелази динарску противвредност од 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе, то ревизија у том делу није дозвољена у смислу члана 403. став 3. ЗПП.

На основу члана 413. ЗПП одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа - судија
др Илија Зиндовић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић