



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20056/2024
11.06.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић, Ирене Вуковић, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Рудин Лагунцић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Душанка Мићин, адвокат из ..., ради предаје супоседа непокретности, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 705/24 од 24.04.2024. године, у седници одржаној 11.06.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 705/24 од 24.04.2024. године, као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 705/24 од 24.04.2024. године и пресуда Основног суда у Новом Саду П 8568/23 од 16.01.2024. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 8568/23 од 16.01.2024. године, ставом првим и другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле, па је обавезана тужена да јој као ванкњижном сувласнику на $\frac{1}{4}$ дела, преда супосед неукњижене непокретности и то: дворишне спратне породичне стамбене зграде, означене у уговору о поклону овереном пред Основним судом у Новом Саду ОвЗ бр.5084/11 од 24.06.2011. године, као „дворишни стан – засебан објекат“, изграђен на кат. парцели бр. .. КО Нови Сад 1, укупне пројектоване површине око 130 м², која се налази у Новом Саду у улици ... бр. .. Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужилји накнади трошкове поступка у износу од 111.100,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности одлуке па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 705/24 од 24.04.2024. године, ставом првим изреке, жалба тужена је одбијена и првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужене за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Одлучујући о дозвољености ревизије у смислу члана 404. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14, 87/18 и 18/20), Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужене, ради уједначавања судске праксе у смислу члана 404. став 1. ЗПП, у вези члана 92. Закона о уређењу судова („Сл. гласник РС“, бр.10/23), а у примени правила о тумачењу уговора, па је одлучено као у ставу првом изреке.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија тужене 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила и њен сада пок. супруг ВВ, на основу уговора о купопродаји који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду Ов1 – 33232/2001 од 09.11.2001. године, постали су вангрунтови власници дворишне спратне породичне стамбене зграде у Новом Саду у улици ... број .., и то свако са по $\frac{1}{2}$ дела, те су исте године ступили у посед ове непокретности, где су становали са својом кћерком, овде туженом. Њихова друга кћерка није живела са њима, већ у стану у ..., који је у њеној својини, будући да је новцем добијеним од тужиле купила део стана од свог бившег супруга. Како су претходно стамбено обезбедили једну кћерку, тужила и њен пок. супруг су одлучили да стамбено обезбеде и овде тужену. Због тога је дана 24.06.2011. године, закључен уговор о поклону између овде тужиле и њеног сада пок. супруга као поклонодаваца са једне стране и овде тужене као поклонопримца са друге стране. У уговору је наведено да поклонодавци поклањају поклонопримцу неопозиво без терета у власништво $\frac{1}{2}$ свог идеалног дела дворишног стана пројектне површине око 130 м², који се налази у дворишту стамбене зграде број .., у ... у Новом Саду, саграђеног на парцели број .. КО Нови Сад1. Тужена је порески обвезник на имовини коју чини право својине на кући.

Тужила је и по смрти супруга 09.10.2018. године, наставила да живи у предметној кући са туженом али су се њихови породични односи пореметили. Након што је тужила дана 03.08.2020. године, отишла у посету код своје друге кћерке у ... где је планирала да остане до 10.08.2020. године, тужена ју је поруком коју јој је упутила 07.08.2020. године, обавестила да је променила браве на свим вратима на предметној кући, да је спаковала део њених личних ствари и послала их таксијем тужилу у

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је предмет уговора о поклону $\frac{1}{2}$ идеалних делова непокретности у својини поклонодаваца, с обзиром да је у уговору наведено да поклонодавци поклањају поклонопримцу „неопозиво без терета у власништво $\frac{1}{2}$ свог идеалног дела дворишног стана“. Према томе, сваки поклонодавац поклонопримцу је поклонио половину свог сувласничког удела, па пошто тужила као сувласник на основу одредбе члана 14. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, има право да ствар држи и да је

користи заједно са осталим сувласницима, оцењено је да тужила има право као сувласник на заштиту свог права на делу ствари према одредби члана 43. истог закона, због чега је њен захтев за предају у супосед усвојен.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом тужене указује на погрешну примену материјалног права, јер при закључивању о чињеници шта представља предмет поклона, нижестепени судови нису применили правила о тумачењу уговора садржана у ЗОО.

Међу странкама је било спорно шта је предмет уговора о поклону. У члану 3 уговора је наведено да поклонодавци поклањају поклонопримцу „неопозиво без терета у власништво $\frac{1}{2}$ свог идеалног дела дворишног стана“. Из ове одредбе нејасно је да ли је предмет поклона $\frac{1}{2}$ идеалних делова стана или цео стан, односно да ли су поклонодавци као сувласници на по $\frac{1}{2}$ идеалних делова, туженој поклонили свако своју половину непокретности или по $\frac{1}{2}$ идеалних делова од своје $\frac{1}{2}$ идеалних делова предметне непокретности. У уговору није наведено да се поклања $\frac{1}{2}$ од свог идеалног дела, када би се јасно закључило да је предмет поклона $\frac{1}{2}$ идеалног дела, односно да су поклонодавци поклонили по $\frac{1}{4}$ идеалних делова. Међутим, уговорна одредба не гласи ни да се поклања по $\frac{1}{2}$ свог идеалног дела, да би се јасно закључило да је предмет поклона цео стан. Одредба члана 3. уговора којом је утврђен предмет поклона, и у којој се употребљава термин „власништво“ а не сувласништво, оставља недоумицу посебно ако се има у виду да у члану 6. уговора поклонодавци дају *clausulu intabulandi* према којој се тужена „може уписати у катастру непокретности, као власник поклоњене непокретности описане у члану 2“, а то је дворишни стан, пројектне површине око 130 м², у дворишту стамбене зграде број ..., у ... у Новом Саду, саграђеног на парцели број .. КО Нови Сад 1, који у природи представља дворишни стан – засебан објекат у дну парцеле.

Основни полазни став о тумачењу уговора који произлази из одредбе члана 99. став 1. ЗОО јесте да јасне и прецизне уговорне клаузуле не треба тумачити јер се одредбе у уговору примењују онако како гласе (члан 99. став 1. ЗОО). Тумачењу подлежу спорне одредбе и према основном правилу садржаном у члану 99. став 2. ЗОО, при тумачењу спорних одредби не треба се држити дословног значења употребљених израза, већ треба истраживати заједничку намеру уговорача и одредбу тако разумети како то одговара начелима облигационог права утврђеним овим законом. Међутим, првостепени суд заједничку намеру странака није утврђивао. Утврђивао је мотив поклонодаваца да учине поклон поклонопримцу, те је у том смислу закључио да је њихов мотив за поклон био да стамбено обезбеде тужену, као што су и другу кћерку. Одлука поклонодавца да учини поклон може бити заснована на различитим мотивима који утичу на намеру дарежљивости као битан елемент уговора о поклону и узимају се у обзир при тумачењу, с обзиром да се путем њих може боље схватити оно што је изражено уговором. У том смислу, утврђивање мотива поклонодаваца да туженој учине поклон би начин - методолошки пут у процесу тумачења спорне уговорне одредбе, који треба да доведе до утврђења битне чињенице, а то је њихова заједничка намера при закључењу уговора, што је у конкретном случају изостало. Утврдити заједничку намеру значи утврдити оно што је једна страна стварно изјавила и како је друга страна ово требало да разуме, а према ономе што редовно бива у поштенном промету, односно што према редовном току ствари разумеју лица истих

својстава када би била у истој ситуацији, и да притом то одговара начелима облигационог права. Коначно, с обзиром да је уговор о поклону добродјелни уговор, основно правило о тумачењу из члана 99. став 2. ЗОО, треба допунити правилом садржаним у члану 101. ЗОО, према којем нејасне одредбе у уговору без накнаде треба тумачити у смислу који је мање тежак за дужника.

Како су нижестепени судови о праву тужиље на супосед одлучили полазећи од чињенице да је тужила и након закључења уговора о поклону са туженом, и даље сувласник предметне непокретности пошто предмет поклона није била цела непокретност, иако нејасну уговорну одредбу нису тумачили применом правила о тумачењу уговора у погледу његовог предмета, Врховни суд је на основу одредбе члана 416. став 1. ЗПП, укинуо пресуде нижестепених судова и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење, како би правилно утврдио чињенично стање у погледу предмета уговора о поклону, применом напред наведених одредби ЗОО.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић