Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4390/25
2.10.2025. године
Б е о г р а д

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Марине Бркић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Дејан Бабић, адвокат из Београда, Отона Жупанчича 26/5, против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Бобан Митровски, адвокат из Београда, XI Крајишке дивизије 49, ради утврђења, одлучујући о жалби тужилаца, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 11/24 од 15.04.2025. године, у седници већа одржаној дана 02.10.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 11/24 од 15.04.2025. године и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Вишег суда у Београду П 11/24 од 15.04.2025. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да су по основу изјаве о договору оверене код јавног бележника ... дана 24.05.2019. године УПО-IV: 4025-2019 и извршеног уговора о деоби сувласничких непокретности, ближе описаних у реферату тужбе, стекли искључиво право својине на стану у ..., ..., стан 7, што је тужени дужан да призна и дозволи укњижбу права својине на наведеној непокретности у земљишним и другим јавним књигама. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да туженом накнаде трошкове парничног поступка у износу од 231.000,00 динара.

Против наведене пресуде, жалбу су благовремено изјавили тужиоци из свих

законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде применом одредби члана 386 и 402 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” 72/11 са изменама и допунама) другостепени суд је оценио да је жалба тужилаца основана.

Према изнетим разлозима, парничне странке су рођена браћа и сестра који су након смрти оца решењем јавног бележника ... из Београда УПП: 274-2018 О 5004/18 од 10.05.2019. године, које је правноснажно дана 07.06.2019. године, оглашени за наследнике са по 1/3 идеалног дела заоставштине коју, између осталог, чине сва права и обавезе на основу уговора о откупу стана у друштвеној својини Ов 8078/92, оверен дана 05.05.1992. године од стране Петог општинског суда у Београду и анекса уговора о откупу стана у друштвеној својини Ов 330/94, оверен дана 18.01.1994. године од стране Петог општинског суда у Београду, где је предмет откупа двособан стан бр. 7, површине 51 м2, у стамбеној згради у улици .., у .... Парничним странкама је у катастру непокретности за КО ... дозвољен упис права приватне својине, са делом поседа по 1/3, решењем Републичког геодетског завода Републике Србије, Службе за катастар непокретности Раковица 952-02-6-232-56584/2021 од 20.06.2023. године. Према изјави о договору, која је оверена од стране јавног бележника ... из Београда ОПУ-IV: 4025-2019 од 24.05.2019. године, а коју су потписале парничне странке, наведено је између осталог, да је овде тужени ВВ чекао дете, а живео као подстанар, те су дошли до идеје да њему припадне мајчин стан у улици ..., у затеченом стању, са дуговима за режије, одмах, а да брату и сестри после смрти родитеља припадне очев стан, чија је вредност знатно већа, као и да су се са тим једногласно сложили сестра, брат и он, а да се мајка саглашавала са оним што они одлуче.

Према наводима парничних странака, идеја туженог је била да се сачини изјава о договору која је оверена код јавног бележника 24.05.2019. године. Изјава је сачињена према тексту издиктираном од стране туженог, који је уговором о поклону од мајке добио викендицу и стан у ..., а тужиоци су изјавом желели да се осигурају да ће стан у ..., ..., припасти њима, с обзиром да су на њему за наследнике оглашени сво троје са по 1/3 и да у оставинском решењу нису могли да унесу чињеницу да тај стан припада овде тужиоцима. Тужени је након овере изјаве о договору и након доношења оставинског решења, одбио да се одрекне своје 1/3 наслеђене имовине и да испоштује договор из изјаве.

Полазећи од наведеног, првостепени суд је оценио да достављена изјава о договору од 24.05.2019. године не представља правни основ подобан за стицање права својине на предметном стану, с обзиром да не представља уговор о промету непокретности који се закључује у облику јавнобележничке потврђене (солемнизоване) исправе. Применом члана 9 став 1 и 20 Закона о основама својинскоправних односа и члана 2 став 1 и 4 Закона о промету непокретности, имајући у виду да тужиоци нису доказали да имају правни основ подобан за стицање права својине на предметном стану и да је у смислу одредби члана 228-231 Закона о парничном поступку на њима био терет доказивања, одбијен је захтев тужилаца.

Оваква одлука првостепеног суда за сада се не може прихватити као правилна, јер је захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2

тачка 12 Закона о парничном поступку. Побијана пресуда има недостатке, због којих се не може испитати, с обзиром да нису дати разлози о битним чињеницама, укључујући и оне који се тичу оцене доказа на којима је чињенични закључак заснован. Разлози који су дати су нејасни, противречни и недовољни да би оправдали правно становиште на коме је побијана одлука заснована. Такође, због погрешне примене материјалног права релевантне чињенице нису правилно и потпуно расправљене.

Одредбом члана 16 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да сувласник има право да у свако доба захтева деобу ствари, осим у време у које би та деоба била на штету других сувласника, ако законом није другачије одређено (став 1); право из става 1 овог члана не застарева (став 2); ништав је уговор којим се сувласник трајно одриче права на деобу ствари (став 3); сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум, одлучује суд (став 4). Одредбом члана 67 ставом 1 Закона о облигационим односима прописано је да закључење уговора не подлеже никаквој форми, осим ако је законом друкчије одређено. Одредбом члана 2 ставом 1 Закона о промету непокретности прописано је да је промет непокретности у смислу овог закона пренос права својине на непокретности правним послом уз накнаду или без накнаде.

Према изјави о договору од 24.05.2019. године, договорено је да туженом припадне мајчин стан у улици ..., у затеченом стању, са дуговима за режије, одмах, а да тужиоцима после смрти родитеља припадне очев стан. Из цитираних законских одредаба, произлази да се за пуноважност деобе ствари, што представља разваргнуће сувласничке заједнице, не захтева овера потписа странака пред судом или форма јавнобележничке исправе, нити се деоба сувласничке имовине сматра уговором о промету непокретности у смислу члана 2 Закона о промету непокретности. Првостепени суд пропушта да цени да ли је предметна изјава о договору уредила имовинске односе међу заједничарима при разваргнућу заједнице, односно да ли представља вољу парничних странака да споразумно утврде коме од сувласника припада право својине и на којој непокретности.

Из наведеног следи да је првостепени суд пропустио да на правилан начин цени изведене доказе, што је за последицу имало да у поступку нису утврђене одлучне чињенице што је од значаја за правилну примену материјалног права. Такође, првостепени суд је пропустио да да детаљне и јасне разлоге на којима је засновао своју одлуку, што представља недостатак због кога се пресуда не може испитати, те је због тако учињене битне повреде морала бити укинута.

Првостепени суд ће у поновном поступку, имајући у виду примедбе из овог решења,

о договору од 24.05.2019. године

воља парничних странака била уперена на разваргнуће сувласничке заједнице.

Како одлука о трошковима парничног поступка зависи од одлуке о главној ствари, укинута је применом члана 165 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку.

Из изложених разлога, применом члана 391 став 1 и 392 став 2 Закона о парничном поступку, одлучено је као изреци.

Председник већа-судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић