



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 982/23  
7.2.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Ирене Вуковић, председника већа, Станиславе Митровић и Татјане Лемајић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Стеван Јаковљевић, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника бр. 3а/6, против тужених ББ из ..., кога заступа пуномоћник Грозда Кужић, адвокат из Банатског Новог Села, Вука Карацића бр. 4, ВВ из ... и ГГ из ..., које заступа заједнички пуномоћник Душан Дивац, адвокат из Панчева, Војводе Радомира Путника бр. 15/25, ради утврђења права својине, одлучујући о жалбама тужиоца и тужених ВВ и ГГ изјављеним против пресуде Основног суда у Панчеву П 1260/19 од 25.11.2022. године, у седници већа одржаној дана 7.2.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 1260/19 од 25.11.2022. године у делу става првог изреке којим је утврђено да је тужилац стекао право својине у обиму удела 1/2 на стамбеном објекту чија је основа 90 м<sup>2</sup> који се састоји од приземља, спрата и поткровља, са наткривеним улазом и степеништем од 4 м<sup>2</sup>, који је изграђен без одобрења за градњу на катастарској парцели ... КО ..., као и на уделу од 1/2 земљишта под објектом у површини од 94м<sup>2</sup>, од укупне површине од 17а 01м<sup>2</sup> катастарске парцеле број ..., уписане у листу непокретности број ...КО ..., као и у ставу другом изреке, па се у том делу **ОДБИЈАЈУ** као неосноване жалбе тужиоца и тужених ВВ и ГГ.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Основног суда у Панчеву П 1260/19 од 25.11.2022. године у преосталом делу става првог изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је стекао право својине на још 1/2 идеалних делова земљишта под објектом у површини од 94м<sup>2</sup>, од укупне површине од 17а 01м<sup>2</sup> катастарске парцеле број ..., уписане у листу непокретности број ... КО ...

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Основног суда у Панчеву П 1260/19 од 25.11.2022. године, тако што се

**ОБАВЕЗУЈУ** тужени да тужиоцу на име накнаде парничних трошкова солидарно исплате износ од 134.100,00 динара, са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршење пресуде до исплате, у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви тужиоца и тужених ВВ и ГГ за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неосновани.

### **Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је тужилац изградњом - по основу закона и одржајем - по основу закона, стекао право својине у обиму удела 1/2 на стамбеном објекту чија је основа 90 м<sup>2</sup> који се састоји од приземља, спрата и поткровља, са наткривеним улазом и степеништем од 4 м<sup>2</sup>, који је изграђен без одобрења за градњу на катастарској парцели ... КО ..., као и на земљишту под објектом у површини од 94м<sup>2</sup>, од укупне површине од 17а 01м<sup>2</sup> катастарске парцеле број ..., уписане у листу непокретности број ... КО ... Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац стекао право својине на још 1/2 обима удела на стамбеном објекту чија је основа 90 м<sup>2</sup> који се састоји од приземља, спрата и поткровља, са наткривеним улазом и степеништем од 4 м<sup>2</sup>, који је изграђен без одобрења за градњу па катастарској парцели ... КО ... Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 67.050,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против наведене пресуде, жалбе су благовремено изјавили тужилац и тужени ВВ и ГГ из свих законских разлога, тужилац, побијајући је у одбијајућем делу (ставу другом изреке) и у погледу одлуке о трошковима поступка (у ставу трећем изреке), а тужени ВВ и ГГ, побијајући је у ставовима првом и трећем изреке, како произлази из навода њихове жалбе.

Имајући у виду да су тужени у положају нужних и јединствених супарничара с обзиром да се тужбом тражи утврђење права својине на парцели на којој су они сувласници, те да се због природе правног односа спор може решити само на једнак начин према свим супарничарима, изјављена жалба тужених ВВ и ГГ има дејство и на туженог ББ у смислу одредбе члана 210 ЗПП.

Испитујући првостепену пресуду у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је оценио да су жалбе тужиоца и тужених ВВ и ГГ делимично основане.

У спроведеном поступку првостепени суд није учинио ниједну битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужени ВВ и ГГ неосновано указују у жалби. Пресуда нема недостатака због којих се не може испитати с обзиром да изрека пресуде није неразумљива ни противречна у делу који се односи на утврђено право својине због навођења два основа стицања- градњом и одржајем, с обзиром да је изреком побијане пресуде одлучено о захтеву тужиоца за утврђење права својине на објекту и земљишту испод објекта, а да правни основ није обавезан елемент ни тужбе, као ни тужбеног захтева (члан 192 ЗПП), те није ни обавезан елемент изреке пресуде (у смислу члана 342 став 1 и 355 став 4 ЗПП). Због тога сувишно навођење правних основа у изреци не представља разлог због којег се пресуда не може испитати. Изрека пресуде није неразумљива ни и у погледу површине земљишта на којем је утврђено право својине тужиоца, јер је захтев у том делу усвојен у целини и утврђено је право својине тужиоца на земљишту испод објекта површине 94м<sup>2</sup> (колико износи површина објекта у основи), о чему су дати и јасни разлози.

Према утврђеном чињеничном стању, сада покојни ДД имао је седморо деце. Из првог брака имао је ћерке ..., ..., ... и синове ... и ББ (овде туженог), док је из другог брака имао два сина и то тужиоца АА и ... (оца туженог ВВ и тужене ГГ). Тужилац је рођен 1955.године, а његов сада покојни брат ... 1958.године, а преминуо је дана 9.5.2002.године.

На катастарској парцели број ... површине 17а 1м<sup>2</sup> која је уписана у листу непокретности број ... КО ..., 40-их година двадесетог века, изграђен је стамбени објект површине 80м<sup>2</sup>, који је уписан у катастар непокретности, у којем је од свог рођења до 1978.године тужилац живео у заједничком домаћинству са оцем ДД мајком ..., братом ... и сестром .... Након што се оженио са .., тужилац се одселио из породичне куће. Тужиочев сада покојни брат ... је у то време био у војсци, те је по повратку предложио тужиоцу да на предметној катастарској парцели заједно саграде нову кућу, а да претходно затраже од њиховог оца да на њих пренесе 1/2 катастарске парцеле ... КО .... је пренео право својине на 1/2 ове катастарске парцеле само ... због тога што је тужилац у то време био запослен те је очекивао да добије стан на коришћење, те би чињеница постојања власништва на непокретности (овој парцели) и градња куће отежала остваривање овог права код његовог тадашњег послодавца, након чега је у земљишној књизи извршен упис права својине на парцели ... КО ... у корист ..., у обиму удела од 1/2. Договорено је да ће изградњом куће тужилац и његов брат ... решити своје стамбено питање, а да већ постојећа -старија кућа по смрти родитеља тужиоца припадне њиховом брату-туженом ББ и њиховој сестри ... Од када је... преминула, у тој старој кући живи тужени ББ.

По добијању локацијских услова за градњу овог објекта, ВВ и ... (с обзиром да су тада били уписани као сувласници на овој катастарској парцели) су поднели Општинском Секретаријату за стамбено-комуналне делатности и урбанизам Панчева захтев за издавање одобрења за изградњу породичне стамбене зграде које одобрење је издато дана 29.10.1979.године. И пре добијања одобрења за изградњу, тужилац је са братом ... почео да зида кућу. У то време тужилац је био запослен и оставаривао је приход од зараде, материјално му је помогао и таст, а његови приходи су били

приближно једнаки висини прихода коју је остваривао сада покојни ... од препродаје возила и механичарског заната. Обавезе тужиоца и његовог брата ... биле су да заједнички обезбеде средства за рад, материјал и радну снагу, па је тако кућа саграђена улагањем заједничких средстава у једнаким износима с тим што им је њихов отац ДД материјално помогао на самом крају када је финасирао малтерисање и кречење куће. Сходно томе, договорено је да ће кућа имати приземље и спрат, тако да тужилац и његов брат на кући стекну једнаке уделе од по једне половине, те да приземље припадне тужиоцу и његовој породици, а спрат његовом брату ... До јесени 1979.године кућа је изграђена, али се од пројекта одступило, с обзиром да нису изграђене гараже већ су изграђене две функционално одвојене стамбене јединице и то једна на спрату и једна у приземљу истих површина, које су идентичне и у погледу распореда просторија. Након што је на кући постављен кров, уведене су струја и вода, омалтерисана је унутрашњог објекта исте године и на спрату је комплетно урађено купатило са тушем, које је уз претходно одобрење ... користио тужилац са својом породицом све до наредне године када је сакупио средства и уредио купатило у приземљу објекта. У току 1980.године на спрату стамбеног објекта комплетно је постављен паркет у свим просторијама, у приземљу је паркет постављен у дневну и у спаваћу собу, док је у предсобљу и другој соби преко бетона био постављен итисон. Кућа има кров на две воде и мало поткровље које није уређено и у којем нису спроведне инсталације. На кући постоје једна улазна врата, с тим да су стамбене јединице одвојене од заједничког улаза тако што у приземљу постоје врата кроз која се улази у стамбену јединицу тужиоца, док се уз степениште које води на спрат налазе друга врата која су водила у стамбену јединицу ... Тужилац и његов брат ... комплетно су опремили своје стамбене јединице намештајем, након чега су се, у јесен 1980.године, уселили у кућу и то тужилац у приземни део објекта, а његов брат ... на спрат куће.

По завршетку градње и усељењу, кућа је имала једно бројило које је обрачунавало потрошњу електричне енергије за цео објекат, а накнадно су уведена два бројила, за сваку стамбену јединицу по једно бројило, с тим да је покојни ... када се одселио из куће одјавио своје бројило и од тада све режијске трошкове за ову кућу плаћа тужилац. ... је након изградње куће повремено одлазио на рад у Шведску, а у периоду када је боравио у Србији живео је на спрату предметне куће. У току 1986. године ... је од својих новчаних средстава, купио плац који се налази у ... у Улици ..., где је изградио вулканизерску радионицу, а затим кућу, у коју се по изградњи преселио.

У току 1995.године ... је засновао заједницу живота са ... са којом има двоје деце -туженог ВВ и тужену ГГ, са којима је живео на адреси у Улици ... све до своје смрти дана 9.5.2002.године, а након његове смрти тужени ВВ и ГГ наставили су да живе у тој кући са својом мајком. Након што је саградио кућу у Улици ..., али и пре тога - када је отишао на рад у Шведску,... се одселио из стана на спрату куће у ... у Улици ... (коју је саградио са тужиоцем) али је у стану оставио сав намештај. Од тада, ни ... ни његови законски наследници нису улагали у ову кућу нити су исту користили. Након смрти ... 2002.године, његова супруга ... је однела ствари и намештај које су се налазиле на спрату предметног објекта у спаваћој соби и кухињи, по договору са тужиоцем, који, као ни његова породица, овај спрат куће нису користили иако имају кључ од целе куће.

Од својих новчаних средстава тужилац је деведесетих година финансирао поправку крова на кући, поставио је металну ограду и бетонирао је стазу од улице до куће. У време када су извођени ови радови .. није живео у овом објекту. Тужилац од момента изградње стамбеног објекта живи са супругом у непокретности која је предмет овог поступка, с тим да су у току 2009.године око 6 месеци живели у ... код родитеља тужиоцеве супруге. Све до 2020.године на спрату куће која се налази у ... у Улици ... нико није живео, а тада је ћерка тужиоца са својим супругом, по одобрењу тужиоца, реновирала спрат куће да би се потом у исти уселила и наставила тамо да живи.

Тужени ГГ и ВВ посећивали су тужиоца и његову супругу, а повремено би тужени ВВ одлазио на спрат куће, где је проводио време и за одлазак на спрат није тражио одобрење тужиоца. Последњи пут је био на спрату куће 2019.године. Сада покојни ..., тужени ВВ и ГГ и њихова мајка ... никада нису тражили од тужиоца да напусти кућу, односно приземље куће. Са тужиоцем су били у добрим односима и редовно су се посећивали. Тужилац је пре покретања поступка, у више наврата, позивао тужене ВВ и ГГ ради постизања договора који се огледао у томе да му се призна право својине на кући, сматрајући да је због исплате накнаде за спрат куће њиховом покојном оцу у његовој својини цела кућа, али они нису сматрали да је до тога и дошло већ да је изградњу куће извршио њихов покојни отац који је из добротних разлога дозволио тужиоцу да са својом породицом живи у приземљу.

На заоставштини пок. ... решењем о наслеђивању од 19.9.2002. године која се састојала између осталог и од права својине на 1/2 наведене парцеле оглашени су тужени ВВ и ГГ са по 1/2 (по 1/4 или 7/28 целе парцеле). На заоставштини оца тужиоца – ДД која се састојала од права својине на 1/2 парцеле...КО ... допунским решењем о наслеђивању од 12.1.2007.године за наследнике су оглашени тужени ББ на 5/7 (10/28 целе парцеле), ... на 1/7 (2/28 целе парцеле) и ... на 1/7 (2/28 целе парцеле), а допунским решењем о наслеђивању од 9.5.2016.године на заоставштини пок. ... која се састојала од права својине на 2/28 исте парцеле за наследника оглашен је тужени ББ. Парцела ... КО ... и објекат уписан у катастар непокретности– породична стамбена зграда број зграде 1 (стари објекат), у катастру непокретности уписани су као приватна својина тужених ББ на 12/28, ВВ и ГГ на по 7/28 и њиховог покојног оца ... на 2/28 идеалних делова.

Неопснвано се жалбом тужених оспорава чињенично стање у погледу заједничке изградње куће које је међу парничним странкама било спорно с обзиром да је тужилац тврдио да је заједно са братом изградио предметни објекат, а да су тужени тврдили да је објекат изградио сада пок. ... од својих средстава, прихватајући исказе тужиоца и сведока који су имали непосредна сазнања о изградњи -тужиоцеве супруге ... и ..., с обзиром да остали сведоци нису имали непосредна сазнања о битним чињеницама, при чему је имао у виду чињеницу (неспорну међу парничним странкама) да је од градње куће која је предмет тужбеног захтева – од 1979.-1980.године односно од уселења, тужилац са својом породицом у несметаном поседу приземља предметне куће. Правилна је оцена исказа туженог ББ који није прихваћен у делу у ком је негирао чињеницу да је тужилац финансирао и градио кућу са братом ..., с обзиром да је у том делу његов исказ супротан исказима наведених лица које је суд прихватио и који су међусобно сагласни. С обзиром да је кућа грађена 1979.године, а да је тужилац

саслушан током овог поступка 2022.године, неосновано се жалбом тужених наводи да је његов исказ непотпун с обзиром да није навео цене грађевинског материјала и који део зараде је издвајао за куповину тог материјала, јер се не може очекивати да је тужилац могао одржати у сећању после 40 година такве појединости. Неосновано се такође указује да је неправилно прихваћен исказ сведока ЂЂ будући да су његова сазнања нејасна, непрецизна и нагађајућа, с обзиром да је наведени сведок навео да су према његовим сазнањима изградњу финансирали тужилац и ..., а да је био лично присутан када је ... од тужиоца тражио новац наводећи да је он у зидање куће уложио више новца, из чега произлази да су тужилац и ... заједнички улагали у изградњу, при чему тужени нису предложили ниједан доказ у прилог своје тврдње да је предметну кућу градио сам ... искључиво својим средствима или да није постојао договор о заједничкој изградњи као што је тужилац навео.

У том смислу чињеницу заједничке изградње не негира ни околност да је изградња одобрена ДД и ..., на шта се жалбом тужених неосновано указује, с обзиром да су они били сувласници парцеле, при чему је тужилац у свом исказу уверљиво објаснио разлоге из којих је само његов брат ... заједно са њиховим оцем постао сувласник парцеле, а наиме, јер је тужилац у то време био запослен и очекивао је да добије стан на коришћење, те би чињеница постојања власништва на непокретности и градња куће отежала остваривање овог права код његовог тадашњег послодавца. Ни чињенице да се тужилац није прихватио наслеђа иза свог пок. оца и да за живота ... њихов договор није правно реализован не доводе у питање утврђено чињенично стање, што тужени такође у жалби истичу, с обзиром да управо из навода тужиоца произлази да је породични договор био да његов брат -тужени ББ наследи кућу њихових родитеља која је била изграђена пре предметне куће (која је и била предмет наслеђивања), а да се изградњом предметне куће реши његово и стамбено питање његовог брата ..., при чему иако није правно реализован, договор између тужиоца и његовог брата ... је фактички реализован и тужилац се налазио у несметаном поседу приземља предметне куће од уселења. Такође, питање плаћања пореза на имовину ове непокретности и осталих трошкова не може бити од пресудног утицаја за одлуку о стицању својине код утврђене чињенице заједничке градње, посебно ако се има у виду да на постојање договора о својини на кући указује чињеница да се кућа састоји од две функционално одвојене стамбене јединице и то једна на спрату и једна у приземљу истих површина, које су идентичне и у погледу распореда просторија, као и чињеница да на кући постоје два бројила за регистровање утрошене електричне енергије.

Супротно наводима жалбе тужиоца, његова тврдња да је ... за његовог живота исплатио новчани износ као противвредност спратног дела куће, која је међу парничним странкама била спорна, не представља битну чињеницу за стицање својине правним послом, а ни одржајем, с обзиром да чињеница исплате новца не представља самостални основ за стицање права својине већ је иста условљена постојањем правног посла за чију се пуноважност у смислу промета непокретности захтева законом прописана форма, а имајући у виду да тужилац није имао тврдњу о закљученом правном послу у законом прописаној форми за промет непокретности, како је правилно закључио и првостепени суд.

Приликом одлучивања, првостепени суд је пошао од одредби чланова 20, 21, 22,

24 став 1, 28 став 2, 30 и 72 Закона о основама својинскоправних односа, члана 3 Закона о промету непокретности ("Сл. Гласник РС", бр. 93/14..6/15), 106 став 1 Закона о планирању и изградњи и чланова 7, 8, 228 и 231 Закона о парничном поступку и закључио да је тужбени захтев делимично основан, те на основу чињеница да је тужилац са својим сада покојним братом ..., од материјала који су он и његов брат заједно обезбедили у једнаким уделима, изградио предметни објекат и да је постојао њихов договор да постану сувласници са једнаким уделима од по једне половине на том објекту, те чињенице несметаног поседа тужиоца у приземном делу куће који му је у складу са тим договором припао и то од изградње и усељења 1979.-1980.године, закључио да је тужилац на половини овог објекта у складу са одредбом члана 22 у вези чланова 20 и 21 Закона о основама својинскоправних односа стекао право својине. Оцењено је и да се у односу на приземни део објекта државина тужиоца може квалификовати и као законита и као савесна, те да је тужилац ово право стекао не само градњом већ и путем редовног одржаја у смислу чланова 28 и 72 Закона о основама својинскоправних односа. Полазећи од одредби чланова 3 Закона о промету непокретности („Сл.гласник РС", бр. 93/14,.. 6/15), члана 106 став 1 Закона о планирању и изградњи и члана 24 став 1 Закона о основама својинскоправних односа, које прокламују начело јединства непокретности, првостепени суд је закључио да се преносом односно стицањем права својине на самом објекту, по сили закона, истовремено преноси односно стиче и право својине па земљишту на којем се такав објекат и налази, па је утврђено и право својине тужиоца и на траженом делу катастарске парцеле ... КО ...-земљишту испод објекта површине 94м<sup>2</sup>. Тужбени захтев тужиоца у делу захтева којим је тражио да се утврди да је стекао право својине на још 1/2 идеалних делова објекта одбијен је као неоснован јер тужилац није доказао да је свом брату ... исплатио купопродајну цену за његов део куће, при чему је оцењено да сама исплата новца/ цене као таква не представља самостални основ за стицање права својине већ да је условљена постојањем правног посла за чију се пуноважност у смислу промета непокретности захтева законом прописана форма, а за шта тужилац није имао тврдње, при чему је оцењено и да тужичева државина на том делу предметног објекта не може имати карактер законите нити савесне државине.

По налажењу овог суда, правилно је првостепени суд закључио да је тужилац стекао право сусвојине на 1/2 идеалних делова куће. Наиме, првостепени суд је био дужан да на основу тврдњи о чињеницама које је тужилац истакао утврди да ли исте воде траженој правној заштити-утврђењу права својине, при чему према одредби члана 192 став 4 ЗПП суд није везан правним основом који је тужилац навео. Тужилац је тужбеним захтевом усмереним према лицима која су у катастарском оперативном упису наведена као имаоци права својине на катастарској парцели број ... КО ..., тражио да се утврди његово право својине на објекту и на земљишту под објектом на наведеној катастарској парцели наводећи чињенице заједничке изградње објекта са братом ..., на основу које је према договору са братом стекао 1/2 објекта, те да је власник друге половине објекта постао тако што је ... исплатио одређени износ новца као противвредност његовог дела куће, као и да је имао неометану државину приземља куће у периоду од 1979.године, а остатка куће након 1984.године. С обзиром да је тужилац захтев за утврђење права својине на објекту и земљишту под објектом засновао на чињеницама да је предметни објекат градио заједно са братом и да је исплатио одређени износ брату на име његове половине објекта и да је у дужем временском периоду имао несметану државину на

објекту, првостепени суд је погрешно закључио да је тужилац стекао право својине на делу објекта и земљишту испод објекта и по основу грађења и по основу редовног одржаја, на шта се основано указује жалбом тужених, али наведени погрешан закључак првостепеног суда није утицао на правилност одлуке јер је правилно утврдио да су испуњени услови за стицање својине на делу објекта (1/2) грађењем. Према одредби члана 393 став 1 и 2 ЗПП прекорачење тужбеног захтева постоји када је досуђено више од онога што је тражено или ако је одлучено о другоме, а не о ономе што је тужбом тражено, те овакав погрешан закључак првостепеног суда не представља прекорачење тужбеног захтева које према наводима жалбе тужених постоји с обзиром да је тужилац тужбеним захтевом тражио да се утврди његово право својине на основу одржаја, а да је суд утврдио да је стекао право својине и на основу грађења.

Према параграфу 723 Српског грађанског законика, који се примењује као правно правило на основу члана 4 Закона о неважности правних прописа донетих пре 6.4.1941. године и у току непријатељске окупације, уговор о ортаклуку настаје када се два или више лица споразумеју да уложе свој рад или и ствари своје ради постизања користи коју ће међу собом делити. Ради се о уговору за који није прописана обавезна писана форма, којим се два или више лица обавезују да ће заједнички искоришћавати своја имовинска добра у циљу постизања имовинске користи. Да би се неко сматрао ортаклом неопходно је да је унео неку имовинску вредност у ортаклук и да учествује у подели заједничке добити.

С обзиром да су тужилац и његов брат заједнички изградили кућу и да су се договорили да сваком од њих припадне по 1/2 идеалних делова, правилно је првостепени суд закључио да је тужилац стекао право својине на наведеном уделу куће по основу грађења, с обзиром да су тужилац и његов сада пок. Брат ..., договоривши се о заједничкој изградњи породичне стамбене зграде, закључили у усменој форми уговор који је по својој природи уговор о ортаклуку. С обзиром да параграф 723 Српског грађанског законика не предвиђа писану форму као битан елемент за закључење уговора о ортаклуку, наведени договор о заједничкој градњи је пуноважан.

У погледу захтева за стицање права својине на преосталој половини идеалних делова куће, такође је правилно првостепени суд оценио да чињеница предаје новца сама по себи не води ка стицању права својине већ да је потребно постојање правног основа у форми прописаној за промет непокретности, при чему тужилац није ни имао тврдњу да је такав уговор закључен.

Закон о промету непокретности ("Службени гласник СРС", бр. 43/81, 24/85, 28/87, 6/89, 30/89, 40/89, "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94), који је важио у време када је тужилац према његовим наводима свом брату .. исплатио купопродајну цену за идеални део куће, по њиховом усменом договору, у члану 4 став 2 прописивао је да се уговор о преносу права на непокретности закључује у писменом облику, а потписи уговарача оверавају од стране суда, као и да уговор који није сачињен у смислу става 2 тог члана не производи правно дејство. Одредбом става 4 истог члана било је прописано да суд може признати правно дејство уговора о преносу права на непокретности уколико промет није забрањен, који је закључен у писменом облику, на коме потписи уговарача нису оверени код суда, под условом да је уговор испуњен у

целини или претежним делом, да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес.

Из наведених одредби произлази да се формом уговора о купопродаји непокретности првенствено штити јавни интерес, под претњом ништавости уговора, па странке не би могле да игноришу императивну законску норму и да извршењем својих обавеза надоместе недостатак једног од захтева који је законодавац поставио са циљем да се у првом реду заштите одговарајући јавни интереси, због чега се не би могла дозволити конвалидација извршењем неформално закљученог уговора -усменог уговора о купопродаји непокретности.

Према томе, правилно је првостепени суд закључио да тужилац није стекао право својине на преосталом делу куће ни по основу правног посла (купопродаје) јер није закључио пуноважан правни посао за стицање својине, нити је на преосталом делу куће стекао својину одржајем јер нема савесну државину, како је правилно оценио и првостепени суд, с обзиром да је знао да кућа у наведеном делу није његова будући да није закључио било какав правни посао у циљу стицања својине са својим братом.

Такође, правилна је и одлука првостепеног суда којом је утврђено право својине тужиоца на 1/2 идеалних делова земљишта под зградом површине 94м<sup>2</sup> с обзиром да споразум тужиоца и његовог брата ... о једнаким уделима на породичној стамбеној згради коју су заједнички изградили обухвата и земљиште под зградом као неодвојив део непокретности. Међутим, погрешно примењујући материјално право, и то члан 3 Закона о промету непокретности, члан 106 став 1 Закона о планирању и изградњи и члан 24 ЗОСПО, из правилно утврђених чињеница у погледу споразума о својинским уделима и својини тужиоца на 1/2 објекта првостепени суд је погрешно закључио да је тужилац стекао право својине на преосталих 1/2 идеалних делова земљишту испод објекта.

Из наведених разлога, на основу члана 390 ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке, а на основу члана 394 тачка 4 ЗПП као у ставу другом изреке ове пресуде.

Тужиоцу који је током поступка био заступан од стране пуномоћника из реда адвоката, сходно члановима 150, 153, 154, 160 и 163 ЗПП, Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксене тарифе из Закона о судским таксама, признати су трошкови за састав тужбе у износу од 9.000,00 динара, на име заступања на седам одржаних рочишта у износу од по 10.500,00 динара, за приступ на два неодржана рочишта у износу од по 6.000,00 динара, као и таксе на тужбу и првостепену пресуду у износу од по 19.800,00 динара, што све укупно чини износ од 134.100,00 динара. Међутим, сразмерно успеху у спору, тужиоцу су признати трошкови у висини половине наведеног износа укупних трошкова, у износу од 67.050,00 динара, са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршење одлуке до исплате.

Одредбом члана 153 став 2 ЗПП прописано је да ако странка делимично успе у парници, суд може с обзиром на постигнути успех да одреди да свака странка сноси

своје трошкове или да једна странка накнади другој сразмеран део трошкова. Међутим, то не подразумева признавање странци која је делимично успела у спору који за предмет има неновчани захтев, трошкова поступка у процентуалном износу, већ примену тарифа према вредности предмета спора.

Применом чланова 150, 153 став 2, 154, 160 и 163 ЗПП, Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката и Таксене тарифе из Закона о судским таксама, тужиоцу су признати трошкови за састав тужбе у износу од 9.000,00 динара, на име заступања на седам одржаних рочишта у износу од по 10.500,00 динара, за приступ на два неодржана рочишта у износу од по 6.000,00 динара, као и таксе на тужбу и првостепену пресуду у износу од по 19.800,00 динара, што све укупно чини износ од 134.100,00 динара, са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршење одлуке до исплате применом одредби чланова 277 став 1 и 324 став 1 ЗОО.

Како је делимично преиначена одлука о главној ствари, то је у ставу трећем ове пресуде применом одредбе члана 165 став 2 у вези члана 153 став 2 ЗПП преиначено и решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке побијане пресуде.

С обзиром на незнатан успех странака у поступку по жалби, то су применом члана 165 у вези члана 153 ЗПП одбијени њихови захтеви за накнаду трошкова другостепеног поступка, решењем садржаним у ставу четвртом изреке ове пресуде.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић

**Председник већа-судија**  
Ирена Вуковић, с.р.