



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4920/2024
31.07.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Милан Бјелогрић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада и тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Новом Саду, ради утврђивања права својине, одлучујући о ревизији тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1379/23 од 15.11.2023. године, у седници одржаној дана 31.07.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1379/23 од 15.11.2023. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 466/21 од 31.01.2023. године исправљена решењем Вишег суда у Новом Саду П 466/21 од 19.04.2023. године у усвајајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка и предмет се у овом делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 466/21 од 31.01.2023. године, исправљеном решењем Вишег суда у Новом Саду П 466/21 од 19.04.2023. године, делимично је усвојен тужбени захтев тужиле. Утврђено је да је тужилца АА из ... стекла право својине у 100/173 дела и то на стану број 19/1 површине од 42м² и на стану број 19/2 површине од 32м² који се налазе на четвртом спрату стамбено-пословне зграде у Новом Саду у улици ... број .. саграђене на парцели број .., уписане у лист непокретности број .. КО Нови Сад, а што су тужени дужни да признају и трпе, а тужилца се овлашћује да се по основу ове пресуде у земљишним и катастарским књигама укњижи као власник у 100/173 дела на описаним непокретностима, док се тужбени захтев у делу којим се тужилца овлашћује да се по основу ове пресуде у земљишним и катастарским књигама укњижи као власник преко 100/183 дела па до потраживаног 1/1 дела одбија као неоснован. Обавезани су тужени да тужилци солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 261.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Тужилца АА је ослобођена од плаћања судских такси.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1379/23 од 15.11.2023. године одбијене су жалбе тужених, па је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 466/21 од 31.01.2023. године, исправљена решењем Вишег суда у Новом Саду П 466/21

од 19.04.2023. године у побијаном усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву и делу одлуке о трошковма поступка. Одбијени су захтеви тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде, првотужени Град Нови Сад је изјавило благовремену и дозвољену ревизију са предлогом да се преиначе нижестепене пресуде тако што ће се одбити тужбени захтев.

Против правноснажне другостепене пресуде друготужена је изјавила ревизију из свих законом предвиђених разлога, с позивом на члан 404 ЗПП, оспоравајући тужбени захтев због недостатка пасивне легитимације, уједно и одлуку о трошковима поступка, с тим што су испуњени услови да се о истој одлучује у складу са чланом 403. став 3. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је утврдио да су ревизије тужених основане.

У доношењу другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности нити су основани ревизијски наводи друготужене да је пред другостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању пред првостепеним судом оцу тужиље, носиоцу станарског права ББ, са женом и децом додељен је решењем надлежног органа од 24.04.1965. године, стан површине 54 м² у ... број .. који се састојао од једне собе, кухиње, шпајза и коморе за огрев. У то време предметни стан био је једини стан на четвртом спрату, десно од степеница, а остали простор представљао је таванске просторије, шупа и једна веш кухиња. Дана 26.12.1991. године Комисија за стамбене послове СО Нови Сад дала је тужиљи сагласност за пренос станарског права на предметном стану са ББ који је услед пресељења трајно прстао да користи стан. У закључку је наведено да ће тужиља користити стан заједно са члановима породичног домаћинства. Дана 16.02.1993. године, тужиља је у својству купца са Општином Нови Сад као продавцем носиоцем права коришћења, закључила уговор о откупу предметног стана из друштвене својине.

Током 70-их година брат тужиље ВВ оженио се и прешао је да живи у просторије лево од степеница које су водиле на четврти спрат (у питању су била веш кухиња и шупа коју је користила тужиљина породица), који је од тог дела тавана направио стан. Даровним уговором од 25.02.1993. године овереним Ов. 7122/93 од 01.03.1993. године, тужиља је даровала брату ВВ једну половину идеалног дела - некретнине од свог двособног стана са нус просторијама (површине 54м²). Одредбом члана 5. Уговора странке су сагласно изјавиле да се налазе у супоседу некретнине и то тако што дародавац АА користи собу са кухињом, мању собу и купатило, а ВВ користи собу са кухињом, трепезарију и купатило, те да ови сувласнички делови у природи приближно одговарају површини од по 27м² за сваког сувласника. Анексом 1. наведеног уговора измењен је предметни даровни уговор у овом делу тако што тужиља дарује даропримцу у неопозиву својину $\frac{1}{2}$ идеалних дела некретнине – двособног стана са нуспросторијама, која половина у природи чини стан број 12 у површини од 34м²

лево до степеница, те већ сада дозвољава даропримцу да се без њеног даљег питања и знања на овој некретнини у катастарским земљишним и другим књигама када се за то стекну законски услови може укњижити као власник. Предметни уговор са анексом закључен је из разлога да би брат тужиље могао да легализује свој стан лево од степеница.

Решењем Града Новог Сада – Секретаријат за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине, Одељење за урбанизам и грађевинарство, Одсек за грађевинарство од 25.11.1999. године потврђен је нацрт посебних делова зграда стамбеног објекта у Улици ... број .. у Новом Саду, тако да се као посебне целине издвајају између осталог стан број 12, односно просторије број 1, 2, 3, 4 и 5 на четвртом спрату зграде број 1 укупне површине 33,69м² и стан број 20, односно просторије број 25, 26, 27, 28, 29 и 30 на четвртом спрату укупне површине 42,11м² а ставом 2. наведеног решења одбијен је захтев за потврду нацрта у делу који се односи на просторије број 6, 7 и 8 приказане као саставни део стана број 12 укупне површине 29,92м² и просторије број 31, 32, 33 и 34 као саставни део стана број 20 укупне површине 32,30м². Решењем Општинског суда у Новом Саду Дн 5051/2000 од 19.10.2000. године донетог на основу решења Града Новог Сада 25.11.1999. године и Нацрта посебних делова зграде од 25.11.1999. године дозвољен је упис да се у зкњ. ул. .. КО Нови Сад 2, вишестамбена зграда број 12 у Улици ... број .. саграђена на земљишту у друштвеној својини парцела бр. .. од 12 ари и 7м² чији је корисник Општина Стари Град у Новом Саду, сада означава као пословно вишестамбена зграда која се састоји од 19 станова, пет пословних простора и једног магацина и то између осталог и стана број 20 са нуспросторијама у површини од 42,11м² на четвртом спрату зграде 1, као и упис напред означених станова, пословних простора и магацина у зкњ. ул. бр. ../1 до ../13, ../15 до ../25 КО Нови Сад 2 као друштвена својина, на којима је носилац права коришћења Општина Стари Град у Новом Саду.

Дана 21.03.2005. године Комисија за излагање података о непокретностима и правима на њима РГЗ КО Нови Сад 2 саставила је записник у поступку излагања података о непокретностима и утврђивања права на непокретностима, уписаним у лист непокретности привремени број .. КО Нови Сад 2 Стари Град, те је констатовано да је једнособан стан број 19, површине 42,11м² на четвртом спрату вишестамбене зграде 1, саграђене на парцели .. која се води под кућним бројем 12 у Улици ... Нови Сад државна својина Републике Србије, а да је корисник Град Нови Сад у целости. Истим записником забележено је да је предметни стан бесправно дограђен за просторије 31, 32, 33 и 34 укупне површине 32,30м² што је утврђено из Нацрта посебних делова бироа за геодетске послове „Геопроект“ Нови Сад и решења надлежног органа општине Нови Сад којим је одбијена потврда Нацрта за предметни стан за бесправно дограђене просторије наведене површине, због чега бесправно дограђена површина није ушла у површину предметног стана.

Дана 28.03.2008. године Градска управа за урбанизам и стамбене послове донела је решење којим је издата употребна дозвола за стамбени простор површине 12,75м² који је настао реконструкцијом и променом намене заједничког простора и припојен је постојећем стану у поткровљу стамбене зграде спратности П+3+ПК у Новом Саду, чији је инвеститор тужиља. Утврђено је да је у току поступак легализације за терасу површине 11,90м², при чему постоје УГУ услови и мишљење урбанизма као и број захтева за озакоњење код Градске управе за урбанизам и грађевинарство Града Нови Сад. Дана 17.12.2018. године тужиља је поднела РГЗ

Служби за катастар непокретности Нови Сад 1 захтев за упис права својине и то на некретности стан број посебног дела 19/1 корисне површине 42м² који се налази у поткровљу стамбено-пословне зграде у Улици ... број ..., те је уз захтев приложила уговор о откупу стана из друштвене својине од 16.02.1993. године. По наведеном захтеву РГЗ Службе за катастар непокретности Нови Сад донео је 11.09.2019. године решење којим је одбијен захтев тужиље уз образложење да наведена исправа није сачињена у складу са подацима катастра непокретности у погледу броја и површине посебног дела у смислу да је у наведеном уговору предмет откупа стан у поткровљу површине 54м² без наведеног броја посебног дела. Тужилин стан носи ознаку број 19, а стан ВВ носи ознаку број 12. У листу непокретности број .. КО Нови Сад 2 у стамбено-пословној згради површине 931м² у Новом Саду у Улици ... број .. саграђеној на парцели број .. на једнособном стану број 19 подброј 1 на четвртом спрату корисне површине 42м² са КО Нови Сад2 као носилац права својине - државна својина је уписана Република Србија са уделом 1/1 док је Општина Нови Сад корисник са уделом 1/1 док је на двособном стану број 19 подброј 2 на четвртом спрату корисне површине 32м² као држалац државна својина уписана Општина Нови Сад са уделом 1/1. Стан 19/1 и стан 19/2 чине једну недељиву стамбену јединицу бруто површине 77,38м².

По ставу првостепеног суда, тужилја је основ за стицање права својине делимично остварила под посебним бенефицираним условима у складу са чланом 16. Закона о становању на основу уговора о откупу спорног стана, а са друге стране исти је доградила, проширила па сходно одредби члана 22. став 2. Закона о основама својинско-правних односа, постоји основ и за стицање права својине на новој ствари. Првостепени суд налази да је тужилја закључила адекватан правни посао, уговора о откупу стана у друштвеној својини (исплатила је купопродајну цену), који у смислу члана 72. став 1. Закона о основама својинско-правних односа представља пуноважан правни основ за стицање права својине што државину тужиље чини законитом, али је иста и савесна државина будући да је поступала у свему као поштен држалац, држалац у доброј вери, с тога без обзира што катастарски подаци не одговарају фактичком стању, суд је става да тужилја има легитимна очекивања да се на предметном стану утврди њено право власништва, па како је од момента закључења уговора о откупу стана у друштвеној својини и ступања у посед стана протекао рок од 10 година и тиме су испуњени услови из члана 28. став 2. Закона о основама својинско-правним односима да као савестан и законит држалац непокретне ствари стекне право својине одржајем. Првостепени суд је ценио чињеницу да је даровним уговором који је закључен између тужиље и њеног брата ВВ, тужилја истом поклонила ½ идеалних делова некретности - двособног стана са нуспросторијама која половина у природи чини стан број 12 у површини од 34м² лево до степеница, па имајући у виду да је током поступка на несумњив начин утврђено да се тужилин стан који је стекла уговором о откупу стана у друштвеној својини налази десно од степеништа закључује да је наведени уговор био фиктиван и да је исти закључен у сврху легализације стана тужилиног брата, али имајући у виду да ваљаност наведеног уговора није био предмет поступка исто није узео у обзир приликом доношења одлуке. Првостепени суд налази да је без утицаја и чињеница да је предмет откупа био стан од 54м² а да је након етажирања дошло до утврђивања веће квадратуре предметног стана и да је купац на основу уговора о откупу био дужан да исплати откупну цену разлике у квадратури, па да је потребно извршити обрачун остатка откупне цене од стране ЈКП „Информатика“ Нови Сад и обавезати тужиоца на исплату разлике, јер тужени нису подносили противтужбени захтев односно Град Нови Сад.

Такође, првостепени суд утврдио је да је предметни стан од `60-их година па до подношења тужбе мењао ознаке, те је првобитно био означен као стан број 12, затим као стан број 20, а данас носи ознаку број 19, да је тужила откупила стан у површини од 54м², да је поклонила брату у површини од 34м² те је неспорно остало 20м². Тужила је легализовала површину од 12,75м² те је поступак озакоњења терасе у површини од 11,90м² у току.

Полазећи од наведеног, првостепени суд утврђује да је тужила по правном основу откупа и изградње власник површине од 44,65м² односно 57,70% површине стана, с обзиром да предметни стан има бруто површину 77,38м². Преведено у разломак површина од 57,70% у односу на укупну бруто површину од 77,38м² представља 100/173 идеална дела предметног стана. Сходно томе, првостепени суд је утврдио да је тужила по правном основу уговора о откупу стана из друштвене својине и изградњом стекла право својине у 100/173 дела на стану број 19/1 површине 42м² и стану број 19/2 површине 32м² оба саграђена на парцели број .., уписано у лист непокретности број .. КО Нови Сад 2.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев и у односу на друготужену, с обзиром да према листу непокретности предметна некретнина је државна својина.

Другостепени суд прихвата све разлоге које је дао првостепени суд истичући још да је тужила у савесној државини стана више од 20 година те да су испуњени услови за стицање права својине одржајем у складу са чланом 28. став 4. Закона о основама својинско-правних односа.

Ценећи наводе друготужене као ревидента, Врховни суд налази да су исти основани и да се у конкретном случају не може говорити и законитој, односно савесној државини као основу за стицање права својине на предметним непокретностима у утврђеним деловима, без разјашњења правно релевантних чињеница.

Одредбама члана 20, 21, 22. став 2. и 28. став 1. и 4. Закона о основама о својинским односима предвиђено је да право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Право својине стиче се и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом. По самом закону право својине стиче се између осталог и стварањем нове ствари и одржајем. Право својине на нову ствар припада власнику о чијег је матерјала та ствар, на основу правног посла израдило друго лице. Савесни и законити држалац непокретне ствари на којој други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година. Савесни држалац непокретне ствари на којој други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година.

Према члану 72. наведеног закона државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења. Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Савесност државине се претпоставља.

Одржај је начин стицања права својине на непокретностима за који је потребан проток одређеног времена, 10, односно 20 година, у зависности да ли је основ стицања редовни или ванредни одржај. За стицање својине редовним одржајем, државина мора

бити законита и савесна, а за стицање својине ванредним одржајем, државина мора бити савесна.

Током 1993. године, по основу уговора о откупу стана из друштвене својине, тужила, купац, откупила је од Општине Нови Сад, продавца, двособан стан са нус просторијама на адреси ... бр. ... у потковрољу од 54м². У уговору није наведена ознака стана, нити које просторије улазе у састав стана. Тужила и њен брат поделили су стан који је био предмет уговора о откупу стана на две стамбене јединице, односно по ½ у површини од 34м², при чему је према наводима првотуженог свакој стамбеној јединици припојен и део заједничког простора. Решењем надлежног органа од 25.11.1999.године потврђен је нацрт посебних делова зграде од 25.11.1999.године који се односи на стамбени објекат у улици у ... број .., тако да се као посебне целине на четвртом спрату издваја стан број 12, односно просторије број 1, 2, 3, 4 и 5 укупне површине 33,69м², стан број 14 површине 51, 98м², стан број 18, површине 97,59м² и стан број 20, односно просторије број 25, 26, 27, 28, 29 и 30 укупне површине 42,74м². Истим решењем одбијен је за потврду нацрт у делу који се односи на просторије број 6, 7 и 8 приказане као саставни део стана број 12 укупне површине 29,92м² и на просторије број 31, 32, 33 и 34 као саставни део стана број 20 укупне површине 32,30м², јер су ове просторије настале накнадно без одговарајуће грађевинско техничке документације. Сада тужила тражи утврђење права својине на стану 19/1 површине од 42м² и на стану 19/2 површине 32м² који се налазе на четвртом спрату.

У ситуацији када је првотужени оспоравао тужили право својине, затим основ стицања- редовни одржај, савесност државине и савесност тужиле као градитеља, није разјашњено од стране нижестепених судова, како је тужила куповином једне стамбене јединице, коју је и делимично поклонила, сада постала власник две стамбене јединице у утврђеним деловима, односно да ли је и који је од станова уписаних у евиденцији Републичког геодетског завода идентичан стану који је био предмет уговора о откупу, да би се могло закључити коју површину тужила држи по основу уговора о откупу, а на уштрб којих просторија се тужила проширила. С друге стране, проширење на заједничке просторије не испуњава квалитет савесне државине, односно да тужила није знала и да није могла да зна да није власник припојених просторија. Тужила је легализовала површину од 12,75м², за коју површину јој је издата употребна дозвола, из чије садржине произлази да је исти настао реконструкцијом и променом намене заједничког простора и припојен је стану без ознаке стана којем је припојен. Тужила до закључења главне расправе пред првостепеним судом није доставила доказе у погледу легализације површине од 11,90м² на коју претендује по основу легализације. Следи да за правилну примену материјалног права нису расправљене правно релевантне чињенице, па су нижестепене пресуде морале бити укинуте применом члана 416 ЗПП.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду наведено и на несумњив начин расправити да ли је и по ком основу тужила стекла право својине и у ком делу на предметним становима и донети нову одлуку о основаности тужбеног захтева правилном применом материјалног права.

Ценећи ревизијске наводе друготужене, Републике Србије, Врховни суд је оценио да су нижестепени судови правилно одбили приговор недостатка пасивне легитимације изјављен од стране Републике Србије, јер је она уписана као носилац државне својине на стану 19/1 као и на стану 19/2, па је по поднетој тужби за утврђивање права својине

нужни супарничар са Градом Нови Сад јер је Општина Нови Сад уписана као корисник стана 19/1, односно држалац стана 19/2.

Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић