



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1957/2021
26.10.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца „НИС“ АД Нови Сад, чији је пуномоћник Никола Шијан, адвокат из ..., против тужених АА из ..., чији је пуномоћник Снежана Секулић, адвокат из ... и ББ из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог АА, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2397/20 од 10.12.2020. године, у седници одржаној 26.10.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог АА изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2397/20 од 10.12.2020. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви тужиоца и туженог АА за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2397/20 од 10.12.2020. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба туженог АА, док је жалба тужиоца усвојена и првостепена пресуда Основног суда у Кикинди П 80/18 од 17.07.2020. године преиначена, тако што је утврђено да је ништав и да не производи правно дејство купопродајни уговор оверен пред Јавним бележником Зорицом Грубић број ОПУ 626/2015 од 01.07.2015. године, у делу у ком тужени АА, у својству продавца, продаје туженом ББ, парцелу број 21516/2 КО ..., у површини од 133 м² и парцелу број 21516/4 у површини од 2.059 м², уписане у листу непокретности број 3613 КО ..., сада лист непокретности број 14509 КО ..., те да је тужилац власник парцеле број 21516/1 КО ... у површини од 274 м², парцеле број 21516/2 КО ... у површини од 133 м², парцеле број 21516/3 КО ... у површини од 317 м² и парцеле број 21516/4 КО ... у површини од 2.059 м², у ближе наведеним координатама, заједно укупне површине од 2.783 м², уписане у лист непокретности број ... КО ..., те су обавезани тужени да трпе да се на основу ове пресуде укњижи право својине и државине у Катастру непокретности и другим јавним књигама у корист тужиоца, као и да тужиоцу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 96.240,00 динара. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове поступка по жалби у износу од 39.600,00 динара, док је ставом трећим изреке одбијен захтев туженог АА за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, ревизију је благовремено изјавио тужени АА, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија туженог АА неоснована.

У поступку пред другостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности, нити су учињене друге битне повреде одредаба парничног поступка на које се ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца у својству купца је са туженим АА закључио уговор дана 23.04.1997. године и купио део тадашње парцеле број 21516 КО ..., површине 27 ари 83 м², што износи 4/25 делова површине целе парцеле уписане у зкњ.ул. број 5977 КО ..., а за уговорену цену од 4.500,00 динара коју је правни претходник тужиоца исплатио туженом АА. Уговор о куповини некретности од 23.04.1997. године није оверен, уговорена цена је исплаћена и тужилац је ступио у посед, али се није уписао као власник у земљишне књиге. Деобом парцеле број 21516 формиране су парцеле број 21516/1, 21516/2, 21516/3 и 21516/4, а на парцелама 21516/3 и 21516/4 тужилац је изградио бушотину МК-132 са бетонским платоом око ње (која је уписана у Служби за катастар непокретности ...) и приступним путем. Укупно заузеће површине све четири спорне парцеле са граничним тачкама заузетог дела парцеле и координатама граница заузећа износи 2.783 м². Дана 18.06.2015. године тужени АА је закључио купопродајни уговор са туженим ББ који је од АА купио поред осталог и парцелу број 21516/2, површине 1 ха 35 ари 36 м² и парцелу број 21516/4, површине 20 ари 59 м². Уговор је оверен у Кикинди код Јавног бележника 01.07.2015. године, а тужени ББ се на основу овог уговора уписао у лист непокретности као власник спорног дела парцеле 21516/2 и спорне парцеле 21516/4.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца у целости неоснован, с обзиром да је тужени ББ приликом закључивања купопродајног уговора из 2015. године са туженим АА био савестан, да је право својине уписао у катастар непокретности и да је ступио у посед спорних некретности, па је из ових разлога одбио тужбени захтев тужиоца.

Другостепени суд је, међутим нашао да је на правилно утврђено чињенично стање првостепени суд погрешно применио материјално право, због чега је преиначио првостепену одлуку, сматрајући да је купопродајни уговор који су тужени закључили међу собом ништав у делу располагања којим је обухваћен део парцеле број 21516/2 у површини од 133 м² и парцела број 21516/4 у површини од 2.059 м², да је тужилац власник парцела у површинама и координатама ближе описаних у пресуди, као и да ово своје право може да упише у катастар непокретности и друге јавне књиге.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд у побијаној пресуди применио члан 4. став 4. Закона о промету непокретности, члан 28. став 2. и члан 72. Закона о основама својинскоправних односа, као и члан 103. став 1. Закона о облигационим односима.

Одредбом члана 4. став 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник СРС“ бр. 43/81 ... 40/89, „Службени лист СФРЈ“ бр. 55/90 ... 53/95 - који је важио у наведеном спорном периоду), прописано је да суд може признати правно дејство уговора о преносу права на непокретности између носилаца права својине 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.

Чланом 72. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, прописано је да је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављен силом, преваром или злоупотребом поверења.

У контексту утврђеног чињеничног стања, а имајући у виду наведене одредбе закона, Врховни касациони суд налази да је правно становиште другостепеног суда правилно. Наиме, тужилац је са туженим АА закључио Уговор о куповини некретнине 23.04.1997. године, који није оверен пред судом. Међутим, како се ради о писменом уговору о купопродаји непокретности који је извршен у целости, исплатом купопродајне цене од стране купца и предајом непокретности од стране продавца, при чему су испуњени и остали услови у смислу члана 4. став 4. тада важећег Закона о промету непокретности, произлази да се тужилац почев од 1997. године налази у законитој и савесној државини предметног земљишта, те да је као савестан и законит држалац непокретне ствари стекао право својине на том земљишту одржајем протеклом рока од десет година, како је правилно закључио и другостепени суд. Следом овога, даље произлази да је купопродајни уговор који су тужени међу собом закључили 2015. године, у делу располагања парцелом број 21516/2 у површини од 133 м² и парцелом број 21516/4 у површини од 2.059 м² ништав, јер је противан принудним прописима у смислу одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, односно нема пуноважног основа да би наведени уговор опстао у том делу. Ово из разлога, што је продавац, овде тужени АА, у тренутку закључења уговора 2015. године располагао наведеним делом земљишта које није било његова својина. Полазећи од наведеног, нису основани ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

Наводи ревизије да уговор из 1997. године није закључен у законској форми и није спроведен с обзиром да тужилац никада није плаћао порез, су без утицаја, јер након ступања на снагу Закона о порезу на имовину јануара 1992. године, писмени уговор о промету непокретности коме недостаје прописана форма може се конвалидирати иако није плаћен порез на промет, ако су за конвалидацију испуњени остали услови, што је у конкретној ситуацији случај.

Осталим наводима ревизије оспорава се оцена изведених доказа, због чега се ревизија не може изјавити према члану 407. став 1. ЗПП, те их овај суд није детаљно ни образлагао.

На основу изложеног, сходно одредби члана 414. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправака
управитељ писарнице
Марина Антонић