



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 15004/2022
19.01.2023. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Марине Милановић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Весне Станковић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., које заступа Милован Ђурић, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., са умешачем на страни туженог ГГ из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 905/21 од 13.12.2021. године, у седници већа одржаној дана 19.01.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 905/21 од 13.12.2021. године и предмет враћа том суду на поновно одлучивање.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Ваљеву П 78/20 од 27.11.2020. године, првим ставом изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да су тужиоци сувласници на излетничкој кући корисне површине 63м², објекат број 1, изграђена на кт.бр. .. КО Дивчибаре, који на терену представља стамбени објекат – викенд кућу са две стамбене јединице и састоји се од приземља и поткровља, габарита 65х6, 56м, затворене терасе на источној страни објекта димензија 2,18х5,91м, отворене терасе на западној страни објекта испод које се налази подрум димензија 1,97х5,56 м, уписане у лист непокретности број .. КО Дивчибаре, са сукорисничким уделом на делу кп.бр. .. КО Дивчибаре у површини од 529м² коју чини земљиште под зградом – објектом површине 63м² и земљиште уз зграду – објекат површине 466м², а која се граничи са истока до парцеле .. од севера до парцеле .. и .. са југа до парцеле .. све КО Дивчибаре, што је тужени дужан признати и трпети да се описани део кп.бр. .. издвоји у катастарском оперативном делу и да се тужиоци упишу као сувласници наведене непокретности. Другим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцима као солидарним повериоцима на име трошкова спора исплате износ од 939.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 905/21 од 13.12.2021. године, првим ставом изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Ваљеву П 78/20 од 27.11.2020. године у првом ставу изреке тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да су сувласници на излетничкој кући корисне површине 63м², објекат борј 1, изграђена на кт.бр. .. КО Дивчибаре, који на терену представља стамбени објекат – викенд кућу са две стамбене јединице и састаоји се од приземља и поткровља, габарита 65х6, 56м, затворене терасе на источној страни објекта димензија 2,18х5,91м, отворене терасе на западној страни објекта испод које се налази подрум димензија 1,97х5,56 м, уписане у лист непокретности број .. КО Дивчибаре, са сукорисничким уделом на делу кп.бр. .. КО Дивчибаре у површини од

529м² коју чини земљиште под зградом – објектом површине 63м² и земљиште уз зграду – објекат површине 466м², а која се граничи са истока до парцеле .. од севера до парцеле .. и .. са југа до парцеле .. све КО Дивчибаре. Другим ставом изреке преиначена је одлука о трошковима поступка садржаној у другом ставу изреке пресуде Вишег суда у Ваљево П 78/20 од 27.11.2020. године тако што су обавезани тужиоци да на име трошкова поступка туженом солидарно исплате износ од 875.775,00 динара. Трећим ставом изреке обавезани су тужиоци да на име трошкова другостепеног поступка туженом солидарно исплате износ од 277.320,00 динара. Четвртим ставом изреке одбијен је као неоснован захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужиоци су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене матријалног права.

Умешач на страни туженог доставио је одговор на ревизију.

Разматрајући изјављени ванредни правни лек сходно члану 403. став 2. тачка 3. у вези са чланом 408. ЗПП, Врховни касациони суд је оценио да је ревизија основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка које би ревизијски разлог биле сходно члану 407. став 1. тачка 2. и 3. ЗПП.

Према чињеничном стању утврђеном на главној расправи пред другостепеним судом током 1972. године ДД и ЋЋ су од Општине Ваљево добили на коришћење кп.бр. .. КО Дивчибаре, са правом сукоришћења на по ½ идеалног дела. На основу одобрења за градњу викенд куће површине 35м², издатог од стране надлежног органа дана 08.09.1978. године, ДД је на западној страни наведене катастарске парцеле изградио објекат површине 63м², који је уговором Ов.1881/95 од 20.06.1995. године са правом коришћења исте од ½ идеалног дела продао ЕЕ и ЖЖ са сувласничким и сукорисничким уделитема од по ½ идеалног дела. Због немогућности укњиже права која су била предмет тог уговора о купопродаји услед разлике у површини по грађевинској дозволи и изграђеној површини, ЕЕ и ЖЖ исте непокретности неовереним уговором продају тужиоцима са уделом права својине на објекту и права коришћења земљишта од по ½ идеалног дела. Уговором је констатовано да је купопродајна цена од 25.500 дем продавцима исплаћена у целости и да су купци уведени у posed. Наведени судски неоверени уговор конвалидиран је правноснажном пресудом Општинског суда у Ваљево П 55/08 од 09.06.2008. године, али се због одступања изграђене површине од 63м² и грађевинском дозволом одобрене површине од 35м² тужиоци нису књижили као власници викенд куће саграђене 1978. године од стране ДД.

ГГ, умешач на страни туженог, уговором од 06.09.2001. године, који није приложен списима, од ЗЗ, правног следбеника ЋЋ, купио је викендицу саграђену без грађевинске дозволе на источном делу кп.бр. .. КО Дивчибаре. По уређењу начина коришћења наведене катастарске парцеле вансудским поравнањем овереним са ДД код Општинског суда у Панчеву под бројем Ов. 8276/02 од 04.10.2002. године, умешач се укњижио као сукорисник са ½ идеалног дела (ДД био је укњижен као сукорисник друге половине исте катастарске парцеле).

Уговором о купопродаји, овереним код Општинског суда у Панчеву под бројем Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године, ДД је продао умешачу ГГ „инвестицију на објекту саграђеном на кп.бр. .. КО Дивчибаре са ½ права коришћења исте и права на легализацију викендице“. Истим уговором се констатује да је „по уговору Ов. 3114/01 од 06.09.2001. године“ умешач већ титулар права сукоришћења са ½ идеалног дела. На

основу уговора Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године умешач се укњижио као корисник кп.бр. .. КО Дивчибаре и власник легализованог објекта на западном делу катастарске парцеле, изграђеном 1978. године на основу одобрења за градњу издатом ДД.

Списком промена 68/09 предметна катастарска парцела .. КО Дивчибаре припојена је катастарској парцели .. у листу непокретности .. КО Дивчибаре, власништво умешача ГГ. Списком промена .., део катастарске парцеле .. (претходно припојена катастарској парцели ..) припојен је катастарској парцели .. уписаној у лист непокретности .. КО Дивчибаре.

Умешач ГГ је уговором о поклону овереним код Основног суда у Ваљеу под бројем 3 Ов. 595/13 од 14.03.2013. године свом сину ИИ поконио викенд кућу површине 63 м² лоцирану на кп.бр. .., формираној од постојеће кп.бр. .. којој је припојена кп.бр. ... По закључењу наведеног уговора о поклону, умешач ГГ и његов син ИИ су уговором о купопродаји, овереним од стране јавног бележника Биљане Јањушевић под бројем ОПУ: ..-2014 од 30.09.2014. године, туженом ВВ продали кп.бр. .. КО Дивчибаре, уписану у лист непокретности .. КО Дивчибаре и викенд кућу површине 63м². Купац се дана 27.10.2014. године уписао као власник кп.бр. .. КО Дивчибаре.

Полазећи од тога да је првостепеном пресудом, заснованом на погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању и погрешној примени материјалног права тужбени захтев у целости усвојен, другостепени суд је на расправи спроведеној у жалбеном поступку утврдио да је ДД уговором Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године умешачу ГГ продао викенд кућу грађену 1978. године са правом сукоришћења кп.бр. .. КО Дивчибаре и да од закључења судски неовереног уговора о купопродаји непокретности дана 07.05.1998. године, накнадно ковалидираног правоснажном пресудом на основу признања Општинског суда у Ваљеу П 55/08 од 09.06.2008. године, тужиоци као купци нису ништа предузимали да се упишту као титулари права сусвојине на објекту и права сукоришћења на земљишту. На основу тога другостепени суд је оценио да од 2010. године тужиоци нису у поседу предметног објекта у коме су по захтеву умешача ГГ 2005. године искључене струја и вода, тако да у односу на туженог ВВ, који се поуздао у катастарске податке, не могу бити титулари права сусвојине и права сукоришћења ни по члану 20. Закона о основама својинскоправних односа ни на основу одржаја по члану 28. истог закона, јер од дана 07.05.1998. године, када су непокретност купили, па до 2004 - 2005. годне када је дошло до проблема са умешачем, није протекао рок од десет година током кога би они били савесни држаоци непокретности.

По оцени Врховног касационог суда основани су ревизијски наводи тужилаца да је због погрешне примене материјалног права од стране другостепеног суда чињенично стање остало погрешно и непотпуно утврђено.

Полазећи од конститутивног дејства уписа у катастар непокретности, односно од стицања својине савесним и законитим одржајем, другостепени суд оцењује да је закључењем уговора о купопродаји овереног код Општинског суда у Панчеву под бројем Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године са ДД као продавцем, умешач ГГ уговором стекао право својине на предметној викенд кући и сукорисничко право на $\frac{1}{2}$ идеалног дела катастарске парцеле број .. КО Дивчибаре. Такође, другостепени суд налази да је у моменту закључења тог уговора умешач већ био носилац права коришћења на истој катастарској парцели са $\frac{1}{2}$ идеалног дела по основу уговора Ов.3114/01 од 06.09.2005. године, закљученог са ЗЗ, као продавцем, за који уговор наводи да се не налази у списима.

Изводећи ове закључке, као чињенице битне за одлучивање о основаности истакнутог тужбеног захтева, другостепени суд уговор о купопродаји Ов. 11344/05 од

11.10.2005. године не цени са становишта његове подобности за стицање права од стране умешача. Наиме, из чињеница које утврђује другостепени суд наводи да је још уговором овереним код Општинског суда у Ваљево под бројем Ов. 1881/96 од 20.06.1995. године, ДД викенд кућу грађену са одобрењем за градњу 1978. године и са правом сукоришћења кп.бр. .. КО Дивчибаре, продао ЕЕ и ЖЖ, који су исте непокретности неовереним уговором од 07.05.1998. године, накнадно конвалидираним правоснажном пресудом, продали тужиоцима. Такође, другостепени суд уговор број Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године, закључен између ДД као продавца и умешача као купца, који за предмет није имао викенд кућу већ „инвестицију на објекту“, не цени са становишта да ли представља законити основ за стицање права својине нити тај правни посао разматра са становишта обима права ДД, као продавца који је спорне непокретности судски овереним уговором Ов. 1881/95 од 20.06.1995. године отуђио непарничарима ЕЕ и ЖЖ, од којих су тужиоци исте купили дана 07.05.1998. године. Осим тога, другостепени суд полази од тога да је у време закључења уговора о купопродаји Ов. 31344/05 од 11.10.2005. године умешач ГГ већ био титулар права сукоришћења $\frac{1}{2}$ идеалног дела катастарске парцеле .. КО Дивчибаре, те да је закључењем уговора са ДД дана 11.10.2005. године постао корисник целе парцеле, а истовремено не цени писане исправе у списима – извештај Првог основног суда у Београду из кога следи да се под бројем Ов. 3114/01 од 06.09.2001. године не води уговор закључен између умешача ГГ и ЗЗ, као и податак Општинског суда у Ваљево да је под истим бројем треће лице дана 05.07.2001. године оверило гарантно писмо (односно, ни код једног суда под наведеним бројем није оверен уговор о купопродаји између ЗЗ и ГГ).

Дакле, да би материјално право могло бити правилно примењено, другостепени суд ће при поновном одлучивању имати у виду да је уговором о купопродаји овереним код Општинског суда у Ваљево под бројем Ов.1881/95 од 20.06.1995. године ДД свој сувласнички удео на викенд кући габарита 6,5x5,5м са сукорисничким уделом од $\frac{1}{2}$ идеалног дела на кат. парцели .. КО Дивчибаре продао ЕЕ и ЖЖ који су неовереним, а правоснажном пресудом Општинског суда у Ваљево П 55/08 од 09.06.2008. године накнадно конвалидираним уговором, исте непокретности продали тужиоцима. Сагласно томе, другостепени суд ће ценити да ли је права, чији титулар од тога датума више није био, ДД могао на умешача пренети уговором о купопродаји овереним код Општинског суда у Панчеву под бројем Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године. Ако закључи да је то било могуће размотриће да ли је предмет тог уговора „инвестиција на објекту“ могао бити правно ваљани основ за стицање права својине. Другостепени суд ће овоме нарочито приступити уколико пресуда Трећег основног суда у Београду П 11402/12 од 14.03.2016. године, којом је усвојен тужбени захтев тужилаца АА и ББ за утврђење ништавости уговора овереног пред Општинским судом у Панчеву под бројем Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године, закљученог између продавца, сада покојног ДД и купца, умешача ГГ, није постала правоснажна.

Такође, остало је неутврђено на основу којих доказа другостепени суд закључује да ли је постојећи и пуновожан уговор Ов. 3114701 од 06.09.2001. године, наводно закључен између ЗЗ, као продавца и умешача ГГ, као купца објекта грађеног 1989. године, без грађевинске дозволе, на источном делу кп.бр. .. КО Дивчибаре и $\frac{1}{2}$ права коришћења исте, тог уговора нема у списима, нити је исти под тим бројем евидентиран код Првог општинског суда у Београду или Општинског суда у Ваљево, а на основу кога је умешач, по закључењу уговора Ов. 11344/05 од 11.10.2005. године у својству купца са ДД као продавцем (који је уговором овереним код Општинског суда у Ваљево под бројем Ов. 1881/96 још 20.06.1995. године предметну непокретност отуђио ЕЕ и ЖЖ), стекао право коришћења кп.бр. .. КО Дивчибаре, са укупним уделом

1/1, те створио основ да код надлежног управног органа Града Ваљева тражи припајање те катастарске парцеле катастарској парцели .. КО Дивчибаре, на којој је већ био искључиви корисник.

Осим наведеног, у погледу одсуства катастарског статуса тужилаца и претпостављене савесности туженог, као купца предметне непокретности, другостепени суд ће ценити исказ туженог у делу који се односи на постојање државине, као и исказ сведока ЈЈ у односу на исту битну чињеницу, истовремено и доводећи у везу са исказима тужилаца, као држалаца спорног објекта од 1998. године, односно од закључења неовереног уговора о купопродаји предметне непокретности, који је правоснажном судском пресудом накнадно конвалидиран. Код утврђења битних чињеница везаних за стање поседа на непокретности, другостепени суд ће разјаснити да ли се губитком државине на објекту може сматрати некоришћење истог од стране тужилаца услед искључења електричне енергије по захтеву умешача, што је од утицаја како за примену правила о стицању својине одржајем, регулисаних чланом 28. Закона о основама својинскоправних односа, тако и за евентуално разматрање права претпостављеног власника, предвиђених чланом 41. истог закона.

Када поступајући по датим налозима, правилном применом материјалног права чињенично стање правилно и потпуно утврди, другостепени суд ће одлучити о основаности изјављеног редовног правног лека и за своју одлуку ће дати јасну и на закону засновану правну аргументацију.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити наведене неправилности, употпуниће чињенично стање, након чега ће донети правилну и закониту одлуку правилном применом материјалног права водећи рачуна и о осталим ревизијским наводима.

Како одлука о трошковима поступка зависи од коначног исхода спора међу странкама, укинута је и решење о трошковима поступка.

Са изнетих разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци решења применом члана 416. став 3. ЗПП.

Председник већа-судија
Марина Милановић,с.р.

За тачност отправка
управитељ писарнице
Марина Антонић