



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 9778/2022
15.03.2023. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа Виолета Арнолд Бајаловић, адвокат из ..., против тужене Општине Бечеј, чији је законски заступник Правобранилаштво Општине Бечеј, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 367/22 од 07.04.2022. године, у седници већа одржаној дана 15.03.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 367/22 од 07.04.2022. године и предмет **ВРАЊА** истом суду на поновно одлучивање.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бечеју П 1235/21 од 07.12.2021. године, првим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да суд утврди да је ББ, бивша из ..., правни претходник тужиле, стекла право својине на двособном стану у ..., површине 50м², који се састојао од две собе, кухиње, заједничког тоалета, пресобља, оставе и шупе, а којој непокретности катастарски одговара породична стамбена зграда – објекат 1 у Улици ..., преузет из земљишне књиге, укњижена површине 62м², изграђена на кп.бр. ..., земљиште у грађевинском подручју, под зградом и другим објектима, из листа непокретности .. КО ..., Општина Бечеј, а укњиженог код РГЗ СКН Бечеј као јавна својина са обимом 1/1 у корист Општине Бечеј, које непокретности у време утужења представљају кућу – стан изграђен 1960 године, реновиран 2000. године, садашње површине 109м² и помоћни објекат површине 25м², што је тужена, као катастарски титулар права, дужна признати и трпети да се код РГЗ СКН Бечеј без њеног даљег питања и одобрења на основу ове пресуде у листу непокретности .. КО ... на кп.бр. .. као власник породичне стамбене зграде – објекта један преузетог из земљишне књиге површине 62м² у Улици ..., као власник упише тужиле, као правни следбеник иза стицаоца ББ, те је одбијен захтев тужиле за накнаду трошкова парничног поступка. Другим ставом изреке обавезана је тужиле да туженој накнади парничне трошкове у износу од 60.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 367/22 од 07.04.2022. године, првим ставом изреке, усвојена је жалба тужиле, па је пресуда Основног суда у Бечеју П 1235/21 од 07.12.2021. године преиначена тако што је утврђено да је правни претходник тужиле ББ из ... стекла право својине на непокретности описаној у првом

ставу изреке првостепене пресуде и обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 144.947,90 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Другим ставом изреке обавезана је тужена да тужиљи накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 53.723,95 динара.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност ревизијом побијане одлуке сходно члану 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11...18/20), Врховни касациони суд је оценио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, прадеда тужиље ВВ је од 1966. године као носилац станарског права са члановима своје породице, супругом ББ и ћеркама ГГ и ДД, користио двособни стан површине 50м² који се састојао од две собе, кухиње, тоалета, предсобља, оставе и шупе. Стан се налазио у ... на адреси ... број .. . После смрти ВВ, његова супруга ББ је од ПИК Бечеј дд предуговором закљученим дана 11.01.1993. године, овереним дана 30.09.1993. године под бројем Ов. 3145/93, описану непокретност откупила, а купопродајну цену претходно плаћану у месечним ратама, износом од 14.834,31 динар у целости је коначно исплатила дана 23.06.1998. године. Уговором о поклону Ов. 5628/09 од 11.08.2009. године ББ је откупљену непокретност поклонила својој ћерки ЂЂ, а по њеној смрти правоснажним решењем о наслеђивању Упп 19-2020 од 04.03.2020. године (веза О 204/20) донетим од стране јавног бележника Саве Дедајића из ..., исту је наследила њена ћерка, тужиља, као једини наследник првог законског реда наслеђивања. Као објекат преузет из земљишних књига спорна непокретности је у листу непокретности .. за кп.бр. .. КО ..., укњижена као јавна својине тужене Општине Бечеј. У стечајном поступку проведеном и окончаном над ПИК „Бечеј“, као правним следбеником ПИК Бечеј дд од кога је стан откупљен, исти није био део стечајне масе, па његово излучење из стечајне масе није ни тражено.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и околности да не постоји општинска одлука о давању стана на располагање фирми ПИК Бечеј дд и да то правно лице у земљишним књигама није било уписано као носилац права располагања, односно права својине на стану, првостепени суд је тужбени захтев за утврђење права својине по основу одржаја као неоснован одбио са образложењем да правни претходници тужиље и она лично нису били законити и савесни држаоци непокретности, јер је стан откупљен од невластника, што је тужиљиној баби ББ морало бити познато.

Другостепени суд је оценио да је првостепена одлука заснована на погрешној примени материјалног права, јер овереним предуговором о купопродаји који испуњава услове уговора о купопродаји, по исплати купопродајне цене у целости, правни претходник тужиље ББ и тужиља лично остварили су пуноважан основ за стицање власништва на спорној непокретности. Како тужена није доказала да је ББ знала да стан купује од невластника и како се савесност претпоставља, другостепени суд је првостепену пресуду преиначио и утврдио тужиљино право својине на стану садашње површине 109 м² и на помоћном објекту површине 25м², реновираним 2000 године, који стан је на кп.бр. .. у листу непокретности .. КО ... укњижен као породично стамбена зграда површине 62м².

Разматрајући ревизију тужене, Врховни касациони суд је оценио да је иста основана.

Из утврђеног чињеничног стања следи да је кп.бр. .. подброј .., површине 62м² укњижена у лист непокретности .. КО ..., породична стамбена зграда површине 62м² као објекат преузет из земљишних књига, укњижена је као јавна својине Општине Бечеј. Из уговора о откупу стана закљученог између ПИК Бечеј дд, као продавца и ББ, као носиоца права коришћења и купца, следи да је исти за предмет имао двособни стан површине 50м² са шупом неозначене површине. ПИК Бечеј дд није био укњижен као носилац права својине или права располагања, а непокретност је након откупа реновирана и њена површина је увећана до сада постојећих 109 м² са помоћним објектом површине 25м².

Из наведеног чињеничног стања утврђеног доказима изведеним током првостепеног поступка и прихваћеног као правилног од стране другостепеног суда остало је неразјашњено да ли се постојећи објекат од 109м² и шупе површине 25м² налазе на кп.бр. .. КО ... или својим габаритом заузимају неку суседну катастарску парцелу или њен део, јер из листа непокретности .. КО ... следи да кп.бр. .. има површину 60м², што је истоветно површини укњиженог стана – породичне стамбене зграде, из ког податка би се могло закључити да кп.бр. .., подброј .. КО ... представља само земљиште под објектом.

Такође, предмет уговора о откупу стана је двособни стан површине 50м², а објекат је књижен са површином од 60м², па је нејасно да ли разлику у површини чини разлика између његове корисне нето површине и његове грађевинске површине према габариту породичне стамбене куће.

Чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу или на други начин одређен законом.

Другостепени суд је оценио да предуговор о откупу спорног стана испуњава све услове уговора о купопродаји непокретности, јер су потписи уговарача оверени и уговорне обавезе извршене у целости, те да исти представља ваљан правни основ за стицање права својине законитим одржајем код кога се савесност стицаоца претпоставља (члан 28. став 2 и члан 78. став 3. Закона о основама својинско правних односа). Међутим, како између података садржаних у предуговору, са једне стране и између катастарских података и фактичког стања на терену, са друге стране, постоје наведене разлике које доводе у сумњу идентитет предметне непокретности и њену потпуну лоцираност искључиво на кп.бр. .. КО ... површине 60м², на којој се тражи књижење објеката површине 109м² (стан) и 25м² (помоћни објекат), другостепени суд ће ради правилне примене материјалног права отклонити постојеће нејасноће и у случају усвајања тужбеног захтева створити услове да судска пресуда, као извршна исправа сходно члану 41. став 1. тачка 1. Закона о извршењу и обезбеђењу може послужити као основ укњиже спорних непокретности када се с обзиром на дозидану површину за то стекну законски услови.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка која зависи од дефинитивног исхода спора међу странакама.

На основу члана 416. став 3. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић