



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8523/2022
23.11.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Ненад Зрнић адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ из ... чији је пуномоћник Штефица Ђурић Суман адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 47/22 од 22.02.2022. године, у седници већа одржаној 23.11.2023. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 47/22 од 22.02.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 22843/2020 од 29.09.2021. године, ставом првим изреке, тужбени захтев је усвојен. Ставом другим изреке, утврђено је да је тужилац по основу купопродаје стекао право својине и да је власник непокретности на катастарској парцели .. потес Село, остало грађевинско земљиште-њива друге класе у површини од 220м² и катастарској парцели .. потес Село, остало грађевинско земљиште-њива друге класе у површини од 154м² обе уписане у ЛН .. К.О. Футог са уделом од 1/1 идеалног дела. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу издају исправу подобну за упис његовог права својине на предметним непокретностима, а у случају да тужени то не учине такву исправу ће заменити ова пресуда. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 75.800,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности па до исплате у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 47/22 од 22.02.2022. године, ставом првим изреке, жалба тужених је усвојена па је преиначена пресуда Основног суда у Новом Саду П 22843/20 од 29.09.2021. године тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да је по основу купопродаје стекао право својине и да је власник непокретности на катастарској парцели .. потес Село, остало грађевинско земљиште-њива друге класе у површини од 220м² и катастарској парцели .. потес Село, остало грађевинско земљиште-њива друге класе у површини од 154м² уписане у ЛН .. К.О. Футог са уделом од 1/1 идеалног дела и захтев да се обавезу тужени да тужиоцу издају исправу подобну за упис његовог права својине на предметним

непокретностима, а да у случају да тужени то не учине такву исправу ће заменити пресуда, па је обавезан тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 95.650,00 динара у року од 15 дана. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име трошкова жалбеног поступка исплати износ од 27.000,00 динара, а ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

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

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 403. став 2. тачка 2. и 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

У спроведеном поступку није учињена повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 392. став 2. ЗПП, обзиром да је другостепени суд сматрао да је првостепени суд погрешно применио материјално право на правилно утврђено чињенично стање, због чега је сагласно одредби члана 394. став 1. тачка 3. ЗПП побијану пресуду преиначио. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП не представља разлог за изјављивање ревизије сагласно одредби члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је имао намеру да у Футогу направи породично имање па је нашао две суседне парцеле и то парцелу број .. чији је власник била ГГ и парцелу број .. на којој је право коришћења имала сада пок. ДД, мајка тужене ББ и ташта туженог ВВ. Са ГГ тужилац је закључио уговор о купопродаји катастарске парцеле број .., дана 18.09.2008. године. Како је на парцели број .. сада пок. ДД имала уписано право коришћења, било је потребно да се заврши поступак признања права својине ранијег сопственика. По савету адвоката тужилац је са ДД закључио дана 26.08.2008. године предуговор о купопродаји непокретности – катастарске парцеле број .., њиве Село у површини од 18ари и 06м² К.О. Футог за купопродајну цену од 28.896 евра. Приликом закључења предуговора, купац је дао износ од 2.900 евра на име капаре, а продавац је гарантовао купцу да је законит и пуноправни носилац права коришћења на предметној непокретности и да је покренуо поступак утврђивања права ранијег сопственика пред Градском управом за Урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада 2008. године. Уговорено је да ће купац ступити у посед непокретности исплатом купопродајне цене у целости, након правноснажног окончања наведеног поступка пред градском управом и утврђивања права коришћења ранијег сопственика, када ће бити и сачињен уговор о купопродаји непокретности. У то време вођен је поступак парцелације и решењем Града Новог Сада, Управе за урбанизам и стамбене послове – Управе за имовинско-правне послове од 19.02.2009. године катастарска парцела .. подељена је на четири мање парцеле, од којих је за две парцеле у средини број .. и .. признато право својине ранијег сопственика, док су преостале две парцеле које су биле с краја (.. и ..) остале у режиму права коришћења за потребе јавне површине. Тужиочев адвокат који је добио објашњење обавестио је тужиоца и предочио му да може одустати од куповине, али тужилац није хтео. Дана 20.02.2009. године закључен је уговор о купопродаји непокретности између продавца ДД и купца тужиоца, а предмет уговора биле су парцеле број .. и .. К.О. Футог, за уговорену купопродајну цену од 28.896 евра која је исплаћена приликом закључења уговора. Дана 01.04.2009. године ДД је потписала специјално пуномоћје и свој потпис оверила у суду којим је овластила тужиоца да може да је заступа у поступцима

експропријације и депоседирања земљишта у њеном власништву, на катастарској парцели .. и .., које су уписане у привремени лист непокретности број .. К.О. Футог. Пуномоћник је овлашћен да закључи и потпише све врста захтева и уговора везаних за наведене непокретности, да је заступа у свим поступцима у вези са тим непокретностима, како управним, тако и судским, да може да прими све врсте новчаних накнада у вези са тим непокретностима, да подноси тужбе, признаје тужбене захтеве, одриче се од тужбених захтева, закључује вансудска и судска поравнања. Пуномоћје, у погледу садржине и временског важења је неограничено и неопозиво под било каквим условима и обавезно је за све правне следбенике који су дужни да, пошто наследе њену имовину, именованом пуномоћнику издају специјално пуномоћје исте садржине која се односи на наведене непокретности. На парцелама број .. и .. К.О. Футог, њива друге класе као власници уписани су тужени са по $\frac{1}{2}$ идеалног дела. Према стручном мишљењу Градске управе за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за просторно и урбанистичко планирање од 24.02.2020. године, катастарске парцеле .. и .. К.О. Футог налазе се у обухвату Плана генералне регулације насељеног места Футог и Плана детаљне регулације простора између улица ..., ... и ... у Футогу, односно према важећем плану предметне парцеле се налазе у оквиру насељеног места Футог и намењене су за површине јавне намене – саобраћајне површине.

Првостепени суд је на основу овако утврђеног чињеничног стања, усвојио тужбени захтев са образложењем да предуговор од 26.08.2008. године суштински представља купопродајни уговор, да су се стекли услови да се овом уговору призна правно дејство сходно члану 4. Закона о промету непокретности, а уз то да је тужилац право својине на парцелама број .. и .. стекао и одржајем.

Другостепени суд није прихватио правно становиште првостепеног суда, већ је на основу чињеничног стања утврђеног у првостепеном поступку преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

По налажењу Врховног суда, правилно је другостепени суд применио материјално право.

Одредбом члана 45. Закона о облигационим односима прописано је да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор (став 1.) Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора (став 2.). Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора (став 3).

У конкретном случају, предуговором су се странке обавезале да ће након правноснажног окончања поступка пред Градском управом за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада закључити и оверити уговор о купопродаји непокретности и исплати купопродајне цене. Предуговарачи су уговор о купопродаји закључили и њиме су обухваћене парцеле .. и .. које су плаћене 28.896 евра, чиме је предуговор реализован. Предуговор од 26.08.2008. године не представља уговор о купопродаји непокретности како је то правилно закључио и другостепени суд, с обзиром да је предмет предуговора била катастарска парцела број .. која више не постоји, а предуговор не може бити основ за стицање права својине, већ само основ за захтев тужиоца да на основу закљученог предуговора, сагласно одредби члана 45. став 5. Закона о облигационим односима, тражи закључење главног уговора у прописаном року. Такође, у међувремену је извршена промена намене земљишта, па су катастарске парцеле .. и .., које су настале из парцеле број .., предвиђене за површине јавне намене-саобраћајне површине, које су по самом закону постале јавна својина Града Новог Сада. Осим тога, тужилац није могао да стекне право својине на овим парцелама ни одржајем зато што предуговор не представља пуноважан правни основ који је потребан

за стицање права својине, односно закониту државину, а није ни савестан од тренутка закључења предуговора.

Неосновани су наводи у ревизији тужиоца да тужилац никада није тражио да се његово право својине на спорним парцелама утврди на основу предуговора, његовом конвалидацијом, већ на основу купопродаје, дакле исплате цене и предаје поседа предметних некретнина, те да је воља страна уговорница- тужиоца и сада пок. ДД била да се изврши продаја ових непокретности. Између тужиоца и пок. ДД закључен је предуговор дана 26.08.2008. године на основу кога је дана 20.09.2009. године закључен уговор о купопродаји непокретности и то катастарских парцела број .. и .., које су плаћене 28.896 евра – цена из предуговора, чиме је предуговор реализован. Предмет предуговора је била цела катастарска парцела број .. и он не може да представља основ за стицање права својине на парцелама које су настале из ове парцеле и то .. и .., како је то напред објашњено. Такође, и позивање тужиоца у ревизији да он није тражио конвалидацију предуговора и утврђивање права својине непосредно на основу предуговора, већ да је предуговор достављен као доказ о томе која је била стварна воља уговорних страна у купопродајном односу у погледу битних састојака уговора, дакле предмета и цене, не води усвајању тужбеног захтева. Уговор о купопродаји катастарских парцела .. и .. никада није закључен, без обзира што је у тренутку закључења предуговора постојала воља уговорних страна да се закључи купопродајни уговор и за те парцеле, међутим, после извршене парцелације и утврђивања намене за те парцеле (намење су за површине јавне намене- саобраћајне површине), није ни било могуће закључити купопродајни уговор супротно наводима у ревизији.

Неосновани су и наводи у жалби да је државина тужиоца на парцелама које су предмет спора била законита, јер предуговор обавезује као главни уговор, а да је тужилац био савестан, јер је те парцеле држао као своје, па су испуњени услови за стицање права својина на основу одржаја, а да је другостепени суд био дужан да објасни зашто сматра да постоји непотпуна пасивна легитимација на страни туженог. Тужилац није био ни савестан ни законити држалац, па у сваком случају не постоје услови за стицање права својине на основу одржаја како је то правилно закључио и другостепени суд.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**