



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4129/2022
14.09.2023. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., Општина ..., чији је пуномоћник Зоран Стјепановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Зоран Јевђић, адвокат из ..., ради утврђивања својине, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 274/22 од 23.02.2022. године, у седници одржаној 14.09.2023. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог, **УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 274/22 од 23.02.2022. године и предмет **враћа** истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Пожеги П 47/2021 од 01.12.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је власник 5ари (500/3090) катастарске парцеле број .. по култури њива V класе, површине 30,90 ари која је уписана у лист непокретности број .. КО ... која површина у целој парцели има следећи реални део: са јужне стране поред постојећег пута у ширини од 25м, са источне стране поред кат. парцеле број .. у дужини од 25м, са западне стране према општинском путу у дужини од 25м, са северне стране до остатка парцеле број .. у ширини од 20м с тим што се почетак линија за одмеравање дужине од 25м по дубини парцеле налази на удаљености од 2,60м мерено од југоистичног угла бетонског платоа и 1,60 до 1,70м мерено од југозападног угла бетонског платоа који се налази између објекта и постојећег пута. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове поступка у износу од 114.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 274/22 од 23.02.2022. године, ставом првим изреке, укинута је првостепена пресуда. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено према туженом да је тужилац власник 5 ари катастарске парцеле број .. по култури њива V класе, површине 30,90 ари уписана у лист непокретности број .. КО ... а која површина има следећи реални део: са јужне стране поред постојећег пута у ширини од 20м, са источне стране поред кат. парцеле број .. у дужини од 25м, са западне стране према општинском путу у дужини од 25м, са северне стране до остатка парцеле број .. у ширини од 20м с тим што се почетак линија за

одмеравање дужине од 25м по дубини парцеле налази на удаљености од 2,60м мерено од југоистичног угла бетонског платоа и 1,60 до 1,70м мерено од југозападног угла бетонског платоа који се налази између објекта и постојећег пута. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 111.128,48 динара.

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

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23) Врховни суд је нашао да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са правним претходником туженог сада покојним ВВ закључио усмени уговор о купопродаји пет ари дела кат. парцеле број .. по култури њива 5. класе, укупне површине 30,90 ари, уписане у лист непокретности број .. КО У тренутку закључења уговора тужилац и правни претходник туженог нису у мерама и границама омеђили део парцеле која је била предмет уговора, већ је договорено да је то површина од 5 ари поред парцеле ГГ, до пешачког пута. Тужилац је правном претходнику туженог исплатио уговорену купопродајну цену од 16.000,00 динара, о чему није сачињена признаница. Након закључења уговора, тужилац је ушао у посед купљеног дела парцеле на коме је изградио објекат од два одељења у коме је отворио продавницу која је радила седам година. Тужилац је правном претходнику туженог дозволио да део купљене парцеле, који се налази на 3 до 4 метара од објекта који се градио, настави да користи и обрађује (оре и сеје), а што је након смрти пок.ВВ чинио и тужени. Међу странкама није спорно да је тужилац власник саграђеног објекта на предметној катастарској парцели и да је тужилац био у државини земљишта испод и око објекта у површини од 136м², а да је преосталу спорну површину до 500м² обрађивао сада пок. ВВ тако што је на парцели сејан кукуруз. Након његове смрти 2013. године, тај део пареле наставио је да користи тужени (као правни следбеник) на исти начин, с тим што га је тада тужилац упозорио да тај део парцеле не обрађује.

На основу налаза вештака геодетске струке утврђено је да катастарска парцела број .. КО ... представља обрадиво пољопривредно земљиште по култури њива 5. класе, укупне површине 30.90 ари. Са западне стране поред реке Велики Рзав кроз парцелу пролази пут у дужини од 65м који није уписан у катастар непокретности. Утврђене су мере и границе дела те парцеле која је предмет тужбеног захтева (као у изреци пресуде) у површини од 5 ари, на којем је изграђен приземни објекат од два одељења што представља удео од 500/3090 од целе парцеле. Како тужени не спори тужиоцу стечено право на површини парцеле број .. КО ... испод објекта (34 м²) и око објекта,

утврђене су мере и границе тог дела парцеле у површини од 136м² која се на лицу места не користи као њива и представља удео од 136/3090 од целе парцеле.

Наведено чињенично стање другостепени суд је утврдио након што је отворио расправу на основу члана 383. став 4. ЗПП и извео предложене доказе које је ценио у смислу члана 8. тог закона. Другостепени суд је применом члана 28. став 4 Закона о основама својинскоправних односа оценио да је основан тужбени захтев имајући у виду да је тужилац после закљученог усменог уговора о купопродаји дела кат. парцеле број .. КО ... исплатио у целости купопродајну цену, ушао у посед купљеног дела парцеле који се граничи са парцелом суседа ГГ и до пута, а потом дозволио и одобрио правном претходнику туженог да оре исту парцелу у близини продавнице коју је изградио тужилац. Од 1990. године до смрти покојног ВВ 2013. године, тужилац је био у савесној државини купљених 5 ари предметне парцеле, с обзиром на то да је испод објекта продавнице и око објекта држао део парцеле као непосредни држалац, а у преосталом делу до 5 ари као посредни држалац јер је одобрио правном претходнику туженог да на том делу оре, сеје и убира летину, те је закључио да тужилац власник спорне непокретности у површини од 5 ари у утврђеним мерама и границама и у времену потребном за одржај више од 20 година.

Закључак и правно становиште другостепеног суда за сада се не може прихватити. По оцени Врховног суда основано се изјављеном ревизијом указује да је другостепени суд погрешно применио материјално право, због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Одредбом члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година. Чланом 30. ставом 1. истог закона прописано је да време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај, док је ставом 2. истог члана прописано да у време потребно за одржај урачунава се и време за које су претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци.

Према члану 70. ставом 1. истог закона државину ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредна државина), док је ставом 2. тог члана прописано да посредну државину има лице које фактичку власт на ствари врши преко другог лица, којем је по основу плодоуживања, уговора о коришћењу стана, закупа, чувања, послуге или другог правног посла, дало ствар у непосредну државину. Посредна државина увек претпоставља нечију непосредну државину.

За стицање права својине ванредним одржајем потребна је савесна државина ствари (ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова) и протек рока од 20 година за непокретне ствари. Савесна државина је услов за стицање права својине за све време трајања одржаја, која се претпоставља, тако да држалац није дужан да доказује да је савестан, већ несавесност доказује онај ко се на њу позива.

Дакле, одржај је оригиналан начин стицања права својине на основу државине одређеног квалитета и протеча времена. Државина представља фактичку власт на ствари, али да би се радило о државини на основу које се одржајем може стећи право

својине потребно је да држалац предузима радње на основу којих се основано може закључити да је држалац ствари, односно да се држалац према ствари понаша као власник.

У конкретном случају другостепени суд је закључио да је тужилац као купац, након закљученог усменог уговора о купопродаји са правним претходником туженог сада пок. ВВ, од 1990 године непосредни држалац дела предметне парцеле испод и око саграђеног објекта (у површини од 136 м² и утврђеним мерама и границама у складу са налазом вештака геодетске струке) и посредни држалац у преосталом спорном делу парцеле до 5 ари, с обзиром на то да је одобрио правном претходнику туженог да оре, сеје и убира летину, савесни држалац купљених укупно 5 ари непокретности у времену потребном за одржај више од 20 година.

Међутим, према утврђеном чињеничном стању, сада пок. ВВ је био власник предметне парцеле бр. .. КО ... и непосредни држалац спорног дела исте непокретности која је била предмет уговора о купопродаји, а у површини преко 136 м² до укупно 5 ари који је обрађивао и убирао плодове са тог дела парцеле, а након његове смрти 2013. године тај део пареле наставио је да на исти начин користи тужени (као правни следбеник). Из наведеног произилази да су остале неутврђене чињенице у погледу посредне државине спорног дела непокретности.

Наиме, другостепени суд је становишта да је након закљученог усменог уговора, одобрењем сада пок. ВВ као продавцу и власнику, да обрађује спорни део парцеле (оре, сеје и убира летину) заснована посредна државина тужиоца и да је на тај начин он имао фактичку власт на тој ствари дуже од 20 година. Имајући у виду да посредна државина мора претходно бити заснована на непосредној државини, изостало је утврђење на који начин је усмени уговор извршен, односно да ли је тужилац ступио у посед спорног дела парцеле и на који начин је манифестовао фактичку власт на том делу непокретности као непосредни држалац, а код утврђења да је сада пок. ВВ наставио да обрађује спорни део парцеле након закључења уговора. Осим тога, наведено одобрење тужиоца дато сада пок. ВВ након закљученог усменог уговора о купопродају је једнострана изјава која да би произвела дејство мора бити заснована на одређеном правном послу са утврђеним обимом права и обавеза уговарача, а на основу чега би се сматрало да је заснована посредна државина. С тим у вези остало је неутврђено да ли је тужилац предузимо одређене радње у времену потребом за одржај, а на основу којих се основано може закључити да је држалац ствари, односно да се према делу катастарске парцеле која је предмет ове парице понашао као власник.

Стога се за сада не може прихватити као правилан закључак другостепеног суда да су испуњени услови за стицање права својине одржајем на спорном делу парцеле прописан чланом 28. Закона о основама својинскоправних односа, јер да би неко лице стекло право својине одржајем на непокретности потребан је не само протек времена, већ и да је државина те непокретности одређеног квалитета по питању свесности и односа према тој ствари као власник под условом да не зна или не може знати да ствар коју држи није његова.

Како због погрешне примене материјалног права нису расправљене одлучне чињенице за доношење одлуке о захтеву тужиоца, то је другостепена пресуда укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење, како би другостепени суд у

поновном поступку употпунио чињенично стање имајући у виду изнете примедбе овог суда, након чега ће донети правилну и закониту одлуку.

Са изнетих разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Звездана Лутовац, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић