



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10208/2022
21.02.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Самарцић Богосав, адвокат из ..., ВВ, ГГ и ДД из ..., чији је пуномоћник Савић Иван, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених од другог до четвртог реда, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1324/21 од 30.03.2022. године, у седници већа одржаној 21.02.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1324/21 од 30.03.2022. године у делу којим је преиначена првостепена пресуда и одлучено о трошковима поступка.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду, ставом првим изреке, одбијен је предлог тужиоца за прекид поступка. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је сувласник са још $\frac{1}{2}$ дела кат. прц. бр. .. и $\frac{1}{2}$ дела кат. парц. бр. .., обе уписане у лн. бр. .. КО ... и да је стекао право коришћења са $\frac{1}{1}$ дела на кат. парц. бр. .. и .., обе уписане у лн. бр. .. КО ... и да су тужени дужни признати и трпети да тужилац своје право упише на основу пресуде без њиховог даљег питања и одобрења. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да друго, треће и четвртотуженом накнади трошкове поступка у износу од 423.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1324/21 од 30.03.2022. године, потврђена је наведена првостепена пресуда у ставу првом изреке и делу става другог изреке којим је одбијен тужбени захтев да се утврди да је тужилац сувласник са још $\frac{1}{2}$ идеална дела кат. парц. .. уписане у лн. .. КО ... и да је стекао право коришћења кат. парц. .. и .. уписаним у лн. .. КО ... и да су тужени дужни признати и трпети да тужилац та права упише на основу пресуде, те је у том делу жалба тужиоца одбијена као неоснована. Ставом другим изреке преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу става другог изреке, тако што се утврђује да је тужилац сувласник са још $\frac{1}{2}$ идеална дела кат. парц. бр. .. и још $\frac{1}{2}$ идеална дела кат. парц. .., уписане у лн. .. КО ..., што су тужени дужни признати и трпети да тужилац ово право упише у јавне

књиге, на основу пресуде, без посебног одобрења тужених. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке првостепене пресуде, тако да свака странка сноси своје трошкове поступка. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужених ВВ, ГГ и ДД за накнаду трошкова другостепеног поступка. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 12.000,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде, става другог, трећег, четвртог и петог изреке, ревизију су благовремено изјавили тужени ВВ, ГГ и ДД, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду у побијаном делу на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23) и утврдио да ревизија тужених није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити је дошло до погрешне или неправилне примене одредаба парничног поступка од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде, па нема ни битне повреде из члана 374. став 1. наведеног закона. Другостепени суд је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом, оценио битне жалбене наводе и за донету одлуку навео правне разлоге који опредељују оцену о основаности тужбеног захтева у усвојеном делу.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је у 2002. години уговорио куповину земљишта са продавцима ББ и сада пок. ЂЂ, правним претходником тужених ВВ, ГГ и ДД и 02.08.2002. године ступио у несметани посед земљишта. О правном послу купопродаје сачињена је недатирана признаница, снабдевена потписима уговорника и потписом ЕЕ, у којој је набројано које су парцеле продате, укључујући кп. бр. .. и део кат. парц. ..., наведено да је од износа укупно уговорене купопродајне цене исплаћено 60.000 евра, а да ће остатак уговорене цене од 5.000 евра бити исплаћен продавцима у року од 10 дана. Целокупан износ купопродајне цене тужилац је исплатио, посед је оградио и од 02.08.2002. године налази се у мирној државини овде спорних кп. .. у целој површини те парцеле од 1015м² и дела кп. .. у површини од 1705м². Након што је у оставинском поступку иза пок. ЂЂ његов син овде тужени ДД оглашен наследником права коришћења кат. парц. .. и .., исти је приступио закључењу уговора о размени непокретности 02.10.2007. године, са братом ГГ и стрицем ББ којим међусобно уређују између осталог уделе у праву коришћења кат. парц. .. и кат. парц. ..., тако да тужени ДД поред $\frac{1}{2}$ дела по основу наслеђивања постаје ималац права коришћења у још $\frac{1}{4}$ дела, а тужени ГГ у $\frac{1}{4}$ дела. На тај начин је тужени ББ својим уделом поново располагао у корист тужених ГГ и ДД. Након овога, закључен је уговор о купопродаји између тужиоца као купца и туженог ДД као продавца, оверен код суда 19.08.2014. године, у којем је наведено да је предмет продаје $\frac{1}{2}$ дела кат. парц. .. која има укупну површину 1015м² и $\frac{1}{2}$ дела кат. парц. .. која има укупну површину 1956м² уписане у лн. .. КО ..., наведен је износ купопродајне цене 1.950.000,00 динара и у

члану 3. констатовано да је купац купопродајну цену исплатио у целости непосредно приликом увођења у посед дана 02.08.2002. године, као и да је продавац ДД у лн .. КО ... уписан као сувласник на $\frac{1}{2}$ дела наведених катастарских парцела. Тужилац је у катастру уписан са уделом у $\frac{1}{2}$ дела на овим парцелама. У листу непокретности .. КО ..., кат. парц. .. и .. уписане су као приватна својина тужиоца и туженог ББ са по $\frac{1}{2}$ идеална дела. Површина коју је тужилац купио и држи у поседу већа је од удела са којим је уписан, с обзиром да је на кат. парц. .. која има укупну површину са земљиште под зградом 1956m^2 уписан са уделом од $\frac{1}{2}$ дела што одговара површини 978m^2 , а у поседу је површине од 1705m^2 односно 727m^2 више него што је уписан, тако да поред $\frac{1}{2}$ дела њему припада удео од још $\frac{727}{1956}$ дела, а на кат. парц. .. удео од још $\frac{1}{2}$ идеална дела.

На основу изнетог стања ствари другостепени суд је тужбени захтев оценио основаним у наведеном делу, налазећи да је првостепени суд из чињеница које је утврдио извео неправилан закључак да од више кумулативно захтеваних услова за конвалитацију уговора о купопродаји, један није испуњен, а односи се на режим у ком су биле предметне парцеле у време куповине (режим права коришћења). Према разлозима другостепеног суда, у конкретном случају испуњени су услови за конвалитацију уговора у односу на наведене делове спорних катастарских парцела, у складу са чланом 4. Закона о примету непокретности („Службени гласник Републике Србије“ број 42/98) који је важио у време куповине предметних катастарских парцела, чије је одредбе цитирао, као и одредбе члана 72. став 1. и члана 73. Закона о облигационим односима. Цењено је да потписана признаница којом се потврђује да је располагамо спорним парцелама садржи све елементе уговора о продаји непокретности, укључујући купопродајну цену, да је купопродајна цена исплаћена у целости и тужилац као купац уведен у посед 02.08.2002. године, а није повређено право прече куповине. Дакле, уговор је закључен у писаном облику, испуњен је у целини и није повређено право прече куповине, како је то правилно закључио и другостепени суд. Ценећи утицај накнадне промене права коришћења у права својине на оснажење наведеног уговора, с обзиром да је уговор извршен у целости, а друштвени је интерес да се разреши ранији однос и да се фактичко стање које је настало раније, а које није правно перфектно, усклади са законом тамо где је то могуће, другостепени суд је оценио да с обзиром да је претварањем права коришћења у право својине отклоњен недостатак у промету предметних непокретности, који се имајући у виду либерализацију и доношење одредбе члана 102. Закона о планирању и изградњи, према околностима конкретног случаја може сматрати недостатком мањег значаја. Према члану 107. ЗОО ништавост не може истицати ако је забрана која је накнадно нестала мањег значаја, а уговор је извршен. Стога у конкретном случају таква забрана се не може истицати као разлог за недостатак услова за конвалитацију наведеног уговора, с обзиром да су испуњени остали услови за конвалитацију. Према утврђеном о величини уписаног удела тужиоца и оног што је купио и држао по основу конвалитираног уговора о купопродаји, другостепени суд је утврдио у ком обиму је тужилац стекао право својине и до тог дела усвојио тужбени захтев, уз дате одговарајуће чињеничне и правне разлоге.

По оцени Врховног суда, ревизија није основана у оспоравању правилности примене материјалног права од стране другостепеног суда, наводима да императивне

законске прописе тумачи погрешно и супротно закону када врши конвалидацију недатиране признанице у пуноважан уговор о продаји непокретности.

Насупрот ревизијском истицању, пресуда другостепеног суда је заснована на потпуним и правилним разлозима о испуњености услова за конвалидацију уговора о купопродаји непокретности у односу на парц. .. и утврђени део кат. парц. .., према чињеницама утврђеним у спроведеном поступку, о чијем је правном значају другостепени суд овлашћен да даје оцену, као што је у конкретном случају учинио. Признаница која гласи на пријем исплате за продате непокретности, у склопу чињеница које нису спорне, да је посед тужиоцу као купцу предат и ограђен још у 2002. години, да се томе нико од претходника ревидената а ни они сами нису противили, указују да је купородаја реализована за време важења Закона о промету непокретности који је омогућавао конвалидацију уговора којима недостаје форма овере, у ситуацији када је испуњен у целини или претежном делу и није повређено право прече куповине, а променом режима са права коришћења у право својине отпао је и разлог истицања ништавости са разлога који се односио на ранији режим права на непокретностима.

С тога, овај суд прихвата разлоге другостепеног суда као потпуне и правилне и на њих упућује, налазећи да није потребно да детаљније образлаже пресуду јер се тиме не би постигло ново тумачење права нити допринело уједначеном тумачењу права, сходно члану 414. став 2. ЗПП.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић