



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3467/2019
02.06.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ...-..., чији је пуномоћник Горан Брдар, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ и ГГ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Божидар Лековић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених ВВ и ГГ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 848/17 од 24.01.2019. године, на седници одржаној 02.06.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених ВВ и ГГ изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 848/17 од 24.01.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Крагујевцу П2254/14 од 01.07.2015. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено према туженима да је тужилац власник на кп. бр. .../... „...“ у површини од 0.01,45 ха, уписаној у лн. бр. ... КО ..., што су тужени дужни признати, трпети и дозволити да се тужилац на основу ове пресуде укњижи као власник на предметној непокретности, у надлежној јавној књизи. Ставом другим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу накнаде трошкове поступка у висини од 108.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 848/17 од 24.01.2019. године, укинута је првостепена пресуда, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено према туженима да је тужилац власник на кп. бр. .../... „...“ у површини од 0.01,24 ха уписаној у лн. бр. ... у КО ..., што су тужени дужни признати, трпети и дозволити да се тужилац на основу ове пресуде укњижи као власник на предметној непокретности, у надлежној јавној књизи, и обавезани су тужени ВВ и ГГ да тужиоцу накнаде трошкове поступка у укупном износу од 183.500,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате.

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

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), Врховни касациони суд је оценио да је ревизија неоснована.

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 у поступку пред другостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1, на коју се неосновано указује у ревизији. Неосновани су наводи ревизије да је у другостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. Закона о парничном поступку, јер је другостепени суд имао у виду све околности конкретног случаја, чињенично стање које је утврђено у поступку пред првостепеним судом као и на расправи пред другостепеним судом и за своју одлуку дао јасне и образложене разлоге.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник туженог ББ, деда по мајци ДД, бив. из ..., био је власник целе кп. бр. ... у КО ..., која је подељена на више плацева. Плац означен као кп. бр. .../... у површини од 0,04,20 ха, ДД је продао 1981. године ЂЂ на основу писменог уговора о куповини и продаји овереног пред Општинским судом у Крагујевцу Ов .../... . Овим уговором продавац се обавезао купцу да обезбеди пешачки пролаз од државног пута до купљене парцеле. Тужилац АА, као купац, је са ЂЂ, као продавцем, закључио два уговора о купопродаји исте непокретности, парцеле са ознаком .../..., са наведеном установљеном обавезом обезбеђења пролаза од државног пута до купљеног плаца. Први уговор закључен је 15.07.1989. године у Крагујевцу, као својеручни уговор потписан од стране уговорача у присуству два сведока и није оверен пред судом. Други писани уговор о продаји исте непокретности (.../...), закључен је 07.03.2002. годне и исти је оверен пред Општинским судом у Крагујевцу Ов .../... , уговори су испуњени у целини, тужилац је ступио у посед и државину, није се уписао као власник непокретности. Обавеза установљења пешачке стазе у ширини од 1 м и дужини од 49 м и право коришћења воде из бунара, коју је заједно са парцелом купио најпре ЂЂ, а затим тужилац, је извршена. ДД, бив. из ..., на основу писаног уговора о купопродаји од 09.12.1992. године продао тужиоцу АА, део од своје парцеле означене као .../... у ширини од 2м и дужини од 49м, тако да су формирали пут у ширини од 3 метра и дужини од 49м, који сада чини парцелу означену као кп. бр. .../... у пов.од 0.01,24 ха. Овај уговор није оверен пред судом, купопродајна цена је исплаћена, а тужилац је у мирној и несметаној државини исте почев од 1992. године. Уговорено је да се овим путем користе продавац ДД и купац, у овој парници тужилац АА, који је према уговору, ову парцелу-пут и оградио. Тужени ББ, као законски наследник пок. ДД бив. из ... (решењем о наслеђивању О 947/2000 оглашен за наследника) закључио је са туженима, ГГ и ВВ, уговор о купопродаји непокретности - парцеле означене као кп. бр. .../... у означеној површини од 0.12,10 ха која је уписана у лист непокретности ... у КО ..., оверен пред Општинским судом у Крагујевцу Ов. .../... од 23.07.2007. године. Предмет купопродаје је означен ставом 1 уговора као

породична стамбена зграда и помоћна зграда које се налазе на кп. бр. .../... и цела кп. бр. .../... . Након тога, тужени закључују Анекс напред наведеног уговора о купопродаји дана 20.11.2007.године у коме наводе да је предмет купопродаје и цела кп. бр. .../..., а ради испуњења праве воље уговорача,оверавају Анекс пред Општинским судом у Крагујевцу Ов. .../... од 20.11.2007. године, и при томе, у Анекс не уносе површину парцеле означене као кп. бр. .../..., у овој парници спорне парцеле-пута, и уписују се као носиоци права својине са по 1/2 удела на спорној парцели. Парцела кп. бр. .../... на терену је ограђена жицом, тужилац се несметано користи овом парцелом као власник, ради доласка до своје куће и плаца, континуирано од момента купопродаје, најпре у ужем обиму путног пролаза (ширине 1м, а од 1992. године у ширини од 3 метра), а да га тужени и њихови правни претходници у овом праву нису онемогућавали. Тужени ову парцелу користе повремено за пролаз цистерном и ради сакупљања плодова са своје парцеле .../..., у чему их тужилац није ометао.У конкретној правној ситуацији ради се о вишеструкој продаји парцеле означене као кп. бр. .../... .

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да се тужиоцу може признати право својине применом начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права у случају двоструке продаје исте непокретности, сходно члану 12. ЗОО, јер је тужилац био савестан купац катастарске парцеле .../..., први је купио, испуњавајући уговор у целини и без обзира што исти није оверен, стекли су се услови за конвалидацију предметног уговора сходно члану 4. став 4. Закона о промету непокретности, важећем у време закључења уговора, јер је исти претежно испуњен у моменту оцене испуњености услова за конвалидацију, док су тужени ВВ и ГГ приликом закључења Анекса којим су купили спорну парцелу од туженог ББ, били несавесни јер су знали да се у државини исте налази тужилац.

Другостепени суд је укинуо првостепену пресуду због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 7. ЗПП, јер првостепени суд није туженом ББ доставио тужбу на одговор, а који је доставио суду поднесак о признању захтева пре пријема тужбе на одговор,због чега је другостепени суд одржао расправу и на расправи утврдио чињенично стање, након чега је усвојио тужбени захтев тужиоца као основан закључујући да се у конкретном случају одлучује о јачем праву на кп бр .../... која је вишеструко продата, применом члана 4. став 4. Закона о промету непокретности, те да су испуњени услови за конвалидацију писаног уговора о купопродаји који је закључио тужилац са сада пок. ДД дана 09.12.1992. године, јер је исти претежно испуњен у моменту оцене испуњености услова за конвалидацију уговора у време закључења, нарочито из разлога што је ценио услове за конвалидацију уговора предвиђене чланом 73. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права, због чега се неосновано ревизијом указује на супротно.

Одредбом члана 12. Закона о облигационим односима прописано је да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране

дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Ово начело се јавља као последица уске повезаности морала и права, тако што као нека врста стандарда допуњује и заједно са нормама позитивног права регулише одређене односе, зато што и оно што није забрањено може да не буде поштено.

Друштвени интерес у конкретном случају није само да се убудуће створе стабилни правни и економски односи у области непокретности већ и у томе да се разреше ранији односи и да се фактичка стања која су настала раније, а која нису правно перфектна ускладе са законом тамо где је то могуће. Уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора што прописује члан 26. Закона о облигационим односима.

По налажењу овог суда, у наведеној ситуацији уговорне стране уговора о купопродаји из 1992. године, тужилац и покојни ДД, су се сагласили о битним састојцима уговора, испунили су своје обавезе из уговора о промету непокретности, тако што је купац исплатио купопродајну цену, продавац предао ствар купцу, који се од предаје налази у несметаној државини. На спорној парцели формиран је пут и исту је тужилац оградио. Уговор је закључен у писаној форми, потпис уговорних страна није оверен од стране суда али су уговорне стране имале у виду могућност признања конвалидације оваквих уговора која је била прописана чланом 4. Закона о промету непокретности који је важио у време закључења тих уговора. На основу изложеног произлази да постоји могућност конвалидације уговора о промету непокретности, уколико су испуњени остали услови за конвалидацију прописани законом који је важио у време закључења уговора, што је овде случај.

Неосновани су ревизијски наводи који указују на прекорачење овлашћења другостепеног суда, а ово с тога што је другостепени суд правилно одлучујући о јачем праву код вишеструке продаје исте непокретности и оцени савесности, ценио и услове за конвалидацију уговора између тужиоца и покојног ДД из 1992. године, што само говори у прилог основаности постављеног тужбеног захтева тужиоца, због чега није дошло до прекорачења овлашћења суда приликом одлучивања о тужбеном захтеву. Тужилац је према утврђеном чињеничном стању ранији савесни стицалац, јер је закључио уговор о купопродаји са укњиженим власником, који испуњава све услове за пуноважност уговора и производи правно дејство, исплатио купопродајну цену, и ступио у државину непокретности, док су тужени ВВ и ГГ закључили са туженим ББ основни уговор о купопродаји парцеле .../... дана 23.07.2007. године, а били несавесни и знали приликом закључења Анекса да кп бр .../... није предмет продаје из основног уговора, због чега је и закључен Анекс, неколико месеци након основног уговора о купопродаји, те су тужени знали и морали знати да њихов продавац, тужени ББ, није у поседу спорне парцеле и да је био несавестан када је исту Анексом отуђио, што је и признао поднеском којим је признао тужбени захтев, са чим је и упознао тужене ВВ и ГГ, да је пут у власништву тужиоца, а између осталог за наведену парцелу која је обухваћена Анексом ништа нису платили, већ је тужени ББ Анекс пописао јер је већ био исплаћен за главни уговор. Супротно ревизијским наводима правилно су нижестепени судови ценили да је раније закључен уговор о купопродаји спорне непокретности између тужиоца као купца и покојног Овчаревић Радосава (правног претходника туженог ББ), као продавца, правно ваљан у

смислу одредби Закона о промету непокретности и да применом начела савесности и поштења и забране злоупотребе права тужилац има јачи правни основ за стицање права својине на непокретности у односу на тужене ВВ и ГГ. Ово због тога што је тужилац који има државину на спорној парцели плаћа порез на имовину, савестан је купац непокретности, а тужени су иако су уписани у јавне књиге као носиоци права својине на непокретности, несавесни стицаоци, јер су Анекс закључили знајући да се у државини спорне парцеле налази тужилац, те да су предметну парцелу купили од туженог ББ, као невласника иако је у књигама по основу решења о наслеђивању он био уписан, што је поступање супротно начелу савесности и поштења. Тужилац као ранији савесни купац-стицалац, има јачи правни основ у односу на каснијег несавесног стицаоца, чак и у случају када је каснији несавесни стицалац стекао својину и исходовао упис у земљишну, односно другу јавну књигу.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке пресуде.

**Председник већа - судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

Затачно стотправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић