



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 7706/2021**  
**28.04.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Зорана Хацића, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Зоран Милојковић и Перо Нединић, адвокати из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Гачевић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3101/20 од 09.07.2021. године, у седници већа одржаној дана 28.04.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог ВВ изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3101/20 од 09.07.2021. године у ставу првом изреке.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Петровцу на Млави П 667/18 од 07.03.2019. године, ставом првим изреке, утврђено је према туженима ББ и ВВ, да је тужилац власник и држалац реалног дела од 15/389 од кп. бр. .., која је цела површине 3,89 ари уписана у лн. бр. .. КО ... и то део који се налази између детаљних тачака 1, 598, 5, 6, 4, 2 и 7, у дужини од 2,38 метара између детаљне тачке 6 и детаљне тачке 4, у дужини од 29,80м између детаљне тачке 4 и детаљне тачке 2, у дужини 5,79 метара између детаљне тачке 2 и детаљне тачке 7, и у дужини од 9,96м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 1, а у ширини од 0,63м између детаљне тачке 5 и детаљне тачке 6, и у ширини од 0,30м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 598, како је то приказано на допунској скици вештака геометра Владанка Животића, а по основу купопродаје, те су тужени дужни признати и дозволити тужиоцу да се на основу ове пресуде укњижи као власник код Службе за катастар непокретности у Петровцу на Млави. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се према туженима утврди да је власник и држалац реалног дела од 15/389 од кп. .. која је цела површине 3,89 ари под осталим грађевинским земљиштем у својини, уписана у лн. бр. .. КО ... и то део који се налази између детаљних тачака 1, 598, 5, 6, 4, 2 и 7, у дужини од 2,38 метара између детаљне тачке 6 и детаљне тачке 4, у дужини од 29,80м између детаљне тачке 4 и детаљне тачке 2, у дужини 5,79 метара између детаљне тачке 2 и детаљне тачке 7 и дужини од 9,96м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 1, а у ширини од 0,63м између детаљне тачке 5 и детаљне тачке 4 и у ширини од 0,30м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 598, а по основу одржаја у смислу члана 28. став 2. и члана 72. Закона

о основама својинскоправних односа, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу плате парничне трошкове у износу од 183.300,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3101/20 од 09.07.2021. године, укинута је пресуда Основног суда у Петровцу на Млави П 667/18 од 07.03.2019. године у ставу првом и трећем изреке и пресуђено: 1) тако што је утврђено према туженима ББ и ВВ, да је тужилац АА власник и држалац реалног дела 15/389 од кп. бр. .. која је цела површине 3,89 ари под осталим грађевинским земљиштем, уписано у лист непокретности број .. КО ..., и то део који се налази између детаљних тачака 1, 598, 5, 6, 4, 2 и 7, у дужини од 2,38 метара између детаљне тачке 6 и детаљне тачке 4, у дужини од 29,80м између детаљне тачке 4 и детаљне тачке 2, у дужини 5,79 метара између детаљне тачке 2 и детаљне тачке 7, и дужини од 9,96м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 1, а у ширини од 0,63м између детаљне тачке 5 и детаљне тачке 6, и у ширини од 0,30м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 598, како је то приказано на допунској скици после идентификације од 09.12.2016. године, вештака геометра Владанка Животића, по основу купопродаје, што су тужени дужни признати и дозволити тужиоцу да се на основу ове пресуде укњижи као власник наведене непокретности код Службе за катастар непокретности у Петровцу на Млави. Ставом другим изреке одбачен је део тужбеног захтева тужиоца да се утврди према туженима да је тужилац власник и држалац реалног дела од 15/389 од кп. бр. .. КО ... која је цела површина 3,89 ари под осталим грађевинским земљиштем уписаним у лн. .. КО ... и то део који се налази између детаљних тачака 1, 598, 5, 6, 4, 2 и 7, дужини од 2,38 метара између детаљне тачке 6 и детаљне тачке 4, у дужини од 29,80м и детаљне тачке 4 и детаљне тачке 2, у дужини 5,79 метара између детаљне тачке 2 и детаљне тачке 7 и дужини од 9,96м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 1 а у ширини од 0,63м између детаљне тачке 5 и детаљне тачке 6 и у ширини од 0,30м између детаљне тачке 7 и детаљне тачке 598, како је то приказано на допунској скици после идентификације од 09.12.2016. године вештака геометра Владанка Животића, по основу одржаја у смислу члана 28. став 2. и члана 72. ЗОСПО, које право му тужени признају и дозвољавају му да се на основу ове пресуде укњижи као власник наведене непокретности код Службе за катастар непокретности у Петровцу. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу плате трошкове парничног поступка у укупном износу од 297.600,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ВВ је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Врховни касациони суд је оценио да је ревизија туженог ВВ дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 18/20), испитао је побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредбе парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. Без утицаја су ревизијски наводи о битној повреди поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, јер наведена повреда поступка није прописана као ревизијски разлог у смислу члана 407. став 1. тачка 2. тог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, по одржаној расправи пред другостепеним судом, следи да је уговором о купопродаји закљученим 24.12.2005. године тужилац од првотуженог ББ купио удео од 30/389 од кп. бр. .. која сада има број .. и ступио у посед наведеног дела парцеле. У току 2006. године првотужени ББ је тужиоцу дозволио да на купљеном делу парцеле, која је купљена у виђеном стању, постави жичану ограду на бетонским стубовима. Након тога је дошло до купопродаје целе кп. бр. .. са једном кућом на истој површини од 3,89 ари од стране друготуженог ВВ коме је ББ продао ову парцелу. Првотужени ББ је у два наврата продавао своје имање купцу, друготуженом ВВ. Предмет продаје су били делови парцеле и кућа која се налазила делом на кп. бр. .. КО ... . У време купопродаје куће туженом ВВ, тужилац је већ имао постављену ограду на делу за који је тужени ВВ тврдио да је купио, тачније тужилац је своју ограду поставио пре куповине дела парцеле од стране друготуженог, који је кућу и парцелу купио у виђеном стању. На основу налаза и мишљења вештака геометра, утврђене су мере и границе дела кп. бр. .. која је била у власништву ББ и који је парцелу продао друготуженом ВВ уговором о купопродаји Ов. 521/2008. Друготужени се на основу овог уговора укњижио као власник код РГЗ-СКН у Петровцу на Млави. Тужилац је на својој парцели направио магацински простор који је једним делом и покривен. На парцели туженог ВВ постоји жичана ограда са металним стубовима. Један део ове ограде постављен је у парцели .. у делу који одступа у односу на катастарску међу са површином од 15 ари. Тужилац је по основу уговора о купопродаји испунио све своје обавезе, исплативши купопродајну цену од 500 евра и ушавши у посед купљеног дела. Купљени део тужилац је оградио пре него што је друготужени ВВ купио исту парцелу у целој површини без да је изводио вештака геометра да утврди тачне мере и границе купљене површине с обзиром да је купио кућу и део плаца, као што је наведено у уговору. Тужени није изводио геометра приликом преговора о куповини, а ни у време закључења уговора о купопродаји.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је закључио да су испуњени законом прописани услови о стицању својине тужиоца на купљеном делу парцеле, применивши одредбу члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа, одредбу члана 33. истог Закона, а надаље и члана 4. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/2009), где је предвиђено да уговори о промету непокретности који нису закључени у писаној форми и потписи уговарача нису оверени од стране суда не производе правно дејство. Ставом 3. истог члана прописано је да суд може да призна правно дејство уговора о купопродаји непокретности из става 2. који је закључен у писаном облику и на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. У конкретном случају, право прече куповине није повређено јер се ради о градском грађевинском земљишту на коме није прописано право прече куповине. Уговор је сачињен у писаној форми. Тужилац је исплатио првотуженом ББ купопродајну цену од 500 евра, да би у децембру 2005. године ступио у посед купљеног дела парцеле. По добијању сагласности првотуженог, тужилац је купљени део парцеле оградио и направио магацински простор у лето 2006. године.

По становишту Врховног касационог суда, другостепени суд је, супротно наводима ревизије, на правилно утврђено чињенично стање правилном применом

материјалног права из Закона о основама својинскоправних односа и Закона о промету непокретности, одлучио о тужбеном захтеву.

Одредбом члана 20. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се право својине стиче по закону, по основу правног посла и наслеђивањем. Према члану 33. истог Закона, на основу правног посла право својине се на непокретности стиче уписом у јавне књиге или на други одговарајући начин одређен законом. Чланом 4. став 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/2009) прописано је да уговори о промету непокретности који нису закључени у писаној форми а потписи уговарача нису оверени од стране суда не производе правно дејство. Ставом 3. истог члана прописано је да суд може да призна правно дејство уговором о промету непокретности из става 2. истог члана, који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, под условом да је уговор испуњен у целини или претежном делу, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. Правилно је другостепени суд закључио да у конкретном случају право прече куповине није повређено јер се ради о градском грађевинском земљишту на коме није прописано право прече куповине, уговор је сачињен у писаној форми, купац – тужилац је исплатио продавцу купопродајну цену и ступио у посед купљене непокретности, чиме су испуњени услови из цитираних законских прописа да суд може признати правно дејство уговору о промету непокретности који је закључен између тужиоца као купца и првотуженог као продавца, у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда, јер је уговор испуњен у целини, није повређено право прече куповине и није повређен принудни пропис.

Врховни касациони суд је оценио да се ни осталим наводима у ревизији, не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, због чега те наводе посебно није образлагао.

На основу изнетих разлога, а сагласно овлашћењу из члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Весна Субић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић