



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 12809/2022
22.03.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Јован Стојановић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Небојша Цветковић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1498/2022 од 19.05.2022. године, у седници одржаној 22.03.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1498/2022 од 19.05.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Лесковцу П 7156/20 од 28.10.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле и утврђено да је тужилца по основу наслеђа, реализованог уговора о трампи, закљученог 1982. године између њеног оца, покојног ВВ са власником – стрицем ГГ из ..., и одржаја постала власник парцеле к.п.бр. ..., њива на месту зв. „...“, површине 3,55 ари, уписане у ЛН бр. .. КО ..., што је тужени дужан да призна и да исту преда тужилци у државину и на коришћење, у року од 15 дана од дана пријема пресуде. Ставом другим изреке, одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1498/2022 од 19.05.2022. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тужилца тражила да се према туженом утврди да јој по основу наслеђа, реализованог уговора о трампи, закљученог 1982. године између оца тужиле, покојног ВВ и стрица тужиле, ГГ, и одржаја постала власник парцеле к.п. бр. ..., њива на месту зв. „...“, површине 3,55 ари, уписане у ЛН бр. .. КО ..., што је тужени дужан да призна и да тужилци преда исту у државину и на коришћење. Ставом другим изреке, обавезана је тужилца да исплати туженом трошкове парничног поступка у износу од 192.800,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилца је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужиле дозвољена, али да није основана.

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 нема ни других битних повреда одредаба парничног поступка због којих се ревизија може изјавити према члану 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиле, покојни отац ВВ био је власник катастарске парцеле бр. .. у КО ..., док је његов брат ГГ (стриц тужиле) био власник суседне катастарске парцеле бр. .. у КО ГГ је приликом изградње викендице на својој парцели (у току 1982. године) заузео део парцеле оца тужиле у површини од 76 м². У замену за заузети део, стриц и отац тужиле су постигли усмени договор да стриц преда своју катастарску парцелу бр. .. у КО ... оцу тужиле, јер се иста граничила са његовом парцелом бр. .. у јужном делу. Они су овај договор реализовали тако што су у присуству мировног већа Месне заједнице ... сачинили записник о расподели имовине, који су обојица потписали. Ову размену парцела извршили су како не би ометали један другог у коришћењу истих. На основу записника о расподели имовине, тужиле је са својим оцем ушла у посед спорне парцеле бр. .. и исту су користила и обрађивали годинама, а засадили су и воћњак. Тужиле је након смрти свог оца (2014. године) постала власник парцеле бр. .. на основу уговора о доживотном издржавању закљученог са оцем за живота. Тужени је 2010. године од ДД (ћерке тужилиног стрица ГГ) купио парцелу бр. .. са викендицом која је била више од двадесет година ограђена гвозденим стубовима и плетеном жицом. Иако су тужиле и њена породица уступљену парцелу бр. .. обрађивали годинама, иста се у јавним књигама водила као власништво ДД која ју је стекла на основу уговора о поклону од 18.10.2004. године, који је закључила са својим оцем ГГ. Спорна парцела је продата туженом на јавној лицитацији у судском извршном поступку који је водио против ДД као извршног дужника и уписаног власника, закључком Основног суда у Лесковцу Ив 488/14 од 17.12.2015. године. Иста му је предата у власништво закључком Основног суда у Лесковцу Ив 488/14 од 25.01.2016. године, након чега се тужени уписао као власник у надлежном катастру непокретности и од тада ову парцелу користи.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и утврдио тужилино право својине на парцели бр. .. у КО ... са обраложењем да је њен правни претходник (покојни отац ВВ) са својим братом ГГ закључио уговор о трампи 1982. године на начин што су обојица потписали пред мировним већем МЗ ... записник о расподели имовине. Становиште првостепеног суда је да су тужиле и њен правни претходник били претпостављени власници парцеле бр. .. по основу писаног уговора о трампи из 1982. године и да су у поседу исте више од 20 године, због чега је њихов правни основ јачи у односу на правни основ туженог, који се уписао као власник ове парцеле на основу куповине на јавној лицитацији у судском извршном поступку тек 2016. године.

Другостепени суд није прихватио становиште првостепеног суда, већ је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев са образложењем да тужилца нема ваљан правни основ за стицање својине на предметној непокретности, односно да се записник о размени имовине који су 1982. године потписали правни претходник тужилце и његов брат пред мировним већем МЗ ... не може сматрати писаним уговором о размени (трампи) непокретности. Становиште другостепеног суда је да се усмени уговор о трампи, иако је испуњен у целисти, не може конвалидирати у смислу Закона о промету непокретности који је важио у време уступања спорне парцеле. Такође, тужилца не испуњава услове за стицање својине редовним одржајем јер нема закониту државину, док за ванредни одржај не испуњава неопходан услов савесне државине у периоду од 20 година. Применом члана 41. Закона о основама својинско правних односа, другостепени суд је закључио да је тужени власник спорне парцеле јер је исту стекао на теретан начин, односно куповином у судском извршном поступку, уписан је као њен власник у јавној евиденцији непокретности и од тада је у њеном поседу, због чега је одбио тужбени захтев тужилце за утврђење њеног права својине на истој парцели.

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

У конкретном случају, ради се о промету непокретности. Усмено договорену замену непокретности, реализовану уступањем спорне парцеле бр. .. тужилином правном претходнику за заузети део његове парцеле бр. .., није било могуће конвалидирати, јер је према члану 4. став 4. Закона о промету непокретности („Сл. гласник СРС“, бр.43/81...40/89), који је важио у време замене непокретности 1982. године, била могућа конвалидација само уговора о промету непокретности који је закључен у писменом облику, а на коме потписи уговорача нису оверени код суда, под условом да је испуњен у целини или претежном делу и уз кумулативно испуњене додатне законске услове (да је непокретност стечена у границама закона, да је плаћен порез на промет, да није повређено право прече куповине и да није повређен други друштвени интерес). Конвалидација усмених споразума о промету непокретности није била могућа према овом Закону, као ни према свим каснијим законима о промету непокретности. Чињеница да су правни претходник тужилце и његов брат потписали записник о размени имовине пред тадашњим мировним већем месне заједнице ...не може се сматрати писаним уговором о замени непокретности, како је то правилно закључио другостепени суд. У таквој ситуацији, правни претходник тужилце и она сама нису имали закониту државину парцеле бр. .. у чији су посед су ступили на основу усменог споразума са претходним власником, који је и даље остао уписан као власник у јавној евиденцији непокретности. Такође, нису имали ни савесну државину у периоду дужем од 20 година да би у смислу члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа стекли право својине ванредним одржајем, јер су увидом у јавну евиденцију непокретности могли да сазнају да парцела коју држе није њихова, будући да је иста била уписана прво на тужилиног стрица, па на његову ћерку (која се уписала на основу писаног и овереног уговора о поклону закљученим са својим оцем 2004. године), а после на туженог који се уписао на основу одлуке суда о додели непокретности по основу куповине у спроведеном извршном поступку.

Такође, другостепени суд је правилно применио правила о конкуренцији претпостављених власника из члана 41. став 2 Закона о основама својинскоправних односа када је закључио да тужени има јачи правни основ у односу на тужилу јер је спорну парцелу стекао одлуком државног органа и уписао се као власник у надлежној јавној евиденцији непокретности, након чега је законито ступио у посед исте.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Звездана Лутовац, с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**