



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 402/2017
01.09.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Катарине Манојловић Андрић и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Десимир Караматраковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., кога заступа Ана Ердељи Тонковић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3869/16 од 17.11.2016. године, у седници већа одржаној дана 01.09.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог ВВ изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3869/16 од 17.11.2016. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Суботици П 413/15 од 01.07.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац стекао право својине у $\frac{1}{1}$ дела на непокретностима ближе наведеним у овом ставу изреке, а што су тужени дужни да трпе и признају, као и да дозволе да се тужилац на основу пресуде упише у јавним књигама као власник описаних непокретности. Ставом другим изреке, тужиоцу су на терет туженог ВВ признати парнични трошкови у износу од 17.250,00 динара, а туженом ВВ су признати трошкови у износу од 192.730,00 динара, те је тужилац обавезан да наведеном туженом накнади разлику парничних трошкова у износу од 175.480,00 динара, у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3869/16 од 17.11.2016. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужиоца, те пресуда Основног суда у Суботици П 413/15 од 01.07.2016. године преиначена, тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено да је тужилац стекао право својине у $\frac{1}{1}$ дела на непокретностима ближе наведеним у овом ставу изреке, што су тужени дужни да трпе и признају, као и да дозволе да се тужилац на основу пресуде упише у јавним књигама као власник описаних непокретности, а тужени ВВ обавезан да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 176.300,00 динара у року од 15 дана, под претњом извршења. Ставом другим изреке, обавезан је тужени ВВ да тужиоцу

накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 97.420,00 динара, под претњом извршења, док је захтев туженог ВВ за накнаду трошкова жалбеног поступка одбијен.

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

Врховни касациони суд је је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС и 55/14 - у даљем тексту: ЗПП), па је нашао да је ревизија туженог ВВ неоснована.

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, а ревизијом се не указује на друге повреде поступка због којих се ревизија може изјавити, применом члана 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су у родбинским односима, тако што је тужена ББ тетка туженог ВВ, који је син њене рођене сестре, док је тужиоцу баба по мајци. Тужена и њена сестра су имале брата, сада покојног ГГ, који је једно време живео и радио у ..., али није стекао довољно радног стажа за инострану пензију. Сада покојни ГГ је био власник пољопривредног земљишта уписаног у лист непокретности број ... КО ... и то предметних парцела и још две парцеле које су ближе описане у побијаној одлуци. Дана 09.03.2010. године, између ГГ, као закуподавца, и тужиоца, као закупца, закључен је уговор о закупу напред наведеног пољопривредног земљишта, са роком важења од пет година, уз могућност продужења закупа. Уговорена је обавеза закупца да обрађује закупљено земљиште сходно могућностима и да плаћа аренду по договору. Тужилац је у посед земљишта формално ступио закључењем уговора о закупу, а фактички још раније, преузимањем поседа од његовог деде. Након тога, тужилац је регистровао пољопривредно газдинство које су чиниле и парцеле које су предмет овог парничног поступка, те је по том основу остварио право на субвенције за 2012, 2013. и 2014. годину од надлежног министарства. Током 2010. године ГГ се обратио надлежном фонду у ... ради остваривања права на пензију, те је обавештен да мора да исплати заостале доприносе за осигурање у износу који је тај орган утврдио. ГГ је тада хтео да прода пољопривредно земљиште које је у његовом власништву како би уплатио утврђени износ фонду, о чему је преговарао са власником суседног земљишта ДД, али до реализације купопродаје није дошло, јер се фамилија тужене ББ није сагласила са предлогом њеног брата да се, заједно са његовом земљом, прода и њено земљиште и да су у том погледу постигне споразум у фамилији, а ДД је у међувремену купио друго земљиште. После одређеног времена, тужилац је постигао усмени споразум о размени са ЂЂ, који је имао интерес да постане власник тужиочевих парцела број ... и ..., обе уписане у лист непокретности број ...

КО ..., јер те парцеле имају непосредну међу са комплексом пољопривредног земљишта које је у његовом власништву. Са друге стране, пољопривредно земљиште у власништву сада покојног ГГ било је груписано у две одвојене целине, које су се граничиле са земљом тужене и тужиоца, па су уговарачи заправо хтели да разменом постигну да се те парцеле групишу и поседи укрупне. Због тога је договорено да ЋЋ купи део земљишта ГГ од око 3 јутра у једном комаду и да оно буде резервисано за размену за земљиште тужиоца, а да тужилац од свог деде купи његових преосталих 2 јутра земље. Ради реализације овог споразума, тужилац је дана 11.06.2012. године подигао кредит код банке у износу од 5.000 евра, који му је одобрен за потребе улагања у куповину земље, а износ одобреног кредита је примио 15.06.2012. године. Истог дана, тужилац и сада покојни ГГ су сачинили признаницу, у којој су наведени њихови лични подаци, те да ГГ, као продавац парцела број ... и ..., обе уписане у КО ..., у листу непокретности ..., признаје да је тог дана на руке примио износ од 5.500 евра од тужиоца, на име капаре и дела цене, а путем Агенције „ЕЕ“ из Даље, у признаници је констатовано да се тужилац, као купац обавезао да преостали износ од укупно уговорене купопродајне цене од 6.800 евра, односно износ од 1.300 евра исплати најкасније до 01.09.2012. године на овери коначног купопродајног уговора, а по могућности и пре. Испод наведеног текста потписали су се ГГ и тужилац, који су означени као продавац и купац, као и ЖЖ за Агенцију која је сачинила признаницу и стављен је печат Агенције. У време сачињавања признанице од 15.06.2012. године власници суседних парцела нису били заинтересовани за куповину предметних парцела. ГГ је преминуо 11.06.2013. године, а за његове наследнике су оглашени овде тужени, који су наследили и предметне непокретности у једнаким деловима и по том основу се уписали као сувласници наведених непокретности. Тужилац за живота покојног ГГ није испунио преосталу обавезу преузету признаницом, нити извршио исплату његовим наследницима, а у време пресуђења обрађује земљу која је била предмет купопродаје.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев, налазећи да тужилац није могао постати власник наведених непокретности, с обзиром да нема услова да се признаници од 15.06.2012. године призна правно дејство у складу са одредбом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, који је важио у време њеног сачињавања. Другостепени суд је нашао да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, погрешно применио материјално право, те пресуду првостепеног суда преиначио и усвојио тужбени захтев тужиоца.

По оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилном применом материјалног права преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев тужиоца.

Наиме, одредбом члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 42/98 и 111/08) дато је овлашћење суду да призна правно дејство уговора о промету непокретности, 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 претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис. За конвалитацију је, дакле, потребно да је уговор испуњен у целини или у претежном делу, под чиме се у овом случају подразумева испуњење обавеза обе уговорне стране јер се ради о двострано обавезујућем уговору, који, према члану 454. став 1. Закона о облигационим односима, истовремено обавезује продавца да на купца пренесе право својине на продатој ствари и да му је у ту сврху преда, а купца да плати цену у новцу и да ствар преузме.

Према становишту Врховног касационог суда, када признаница има све елементе писменог уговора о купопродаји (означење уговорних страна, предмет продаје и уговорену цену) и када је непокретност предата у посед купцу који је исплатио уговорену цену у целини или у претежном делу, тада признаница производи правно дејство неовереног уговора о купопродаји па се може конвалитирати у смислу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности.

По налажењу Врховног касационог суда, писмено именовано као признаница, коју су потписали тужилац и сада пок. ГГ, производи правно дејство уговора о купопродаји, у смислу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности („Службени гласник Републике Србије“, бр. 42/98 и 111/2009), с обзиром да иста садржи све елементе неопходне за закључење уговора о купопродаји. Уговор је извршен у претежном делу, исплатом несумњиво већег дела купопродајне цене (од укупно уговорене купопродајне цене од 6.800 евра остало је да се исплати 1.300 евра), а непокретност је већ била у државини тужиоца, по претходно закљученом уговору о закупу. Осим тога, другостепени суд правилно закључује да је, поред наведеног, испуњен и други услов за конвалитацију уговора о промету непокретности јер истим није повређено право прече куповине, с обзиром да је на основу исказа лица која су имала право прече куповине земљишта покојног ГГ, утврђено да нису била заинтересована за куповину предметног земљишта. Како ревидент није титулар права прече куповине предметног земљишта, за пресуђење није од значаја чињеница да понуде власницима суседних непокретности нису учињене писменим путем пошто се на ову чињеницу није позивало ниједно лице које је имало право прече куповине. Такође, тужени у току поступка нису доказали да је уговором о промету непокретности повређен принудни пропис, те је и у том смислу испуњен трећи услов конвалитације уговора о промету непокретности.

На одлучивање није од утицаја то што се ревизијом туженог ВВ указује да другостепени суд није применио одредбе члана 72. и 73. Закона о основама својинскоправних односа, а којима је предвиђено да наследник постаје држалац у тренутку отварања наслеђа, без обзира на то када је стекао фактичку власт на ствари, да су тужени предметне непокретности наследили иза покојног ГГ, те да су на тај начин стекли посредну државину предметних непокретности. Ово стога што из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужилац био непосредни држалац спорних непокретности, најпре као њихов купац, како по уговору о

закупу од 09.03.2010. године, а и пре тога, те да се тужилац и сада налази у поседу наведеног земљишта, као његов купац.

Врховни касациони суд је оценио као неосноване и остале наводе ревизије због разлога који су већ наведени у овој одлуци.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић