



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11023/2024
03.10.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, судије Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, Мирјане Андријашевић и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Михајло Живковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., које заступа пуномоћник Виолета Минић, адвокат из ..., ради утврђивања ништавости уговора о купопродаји непокретности, вредност спора 10.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2434/2023 од 13.12.2023. године, на седници већа одржаној дана 03.10.2024. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2434/2023 од 13.12.2023. године као изузетно дозвољеној.

УКИДАЈУ СЕ пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2434/2023 од 13.12.2023. године и пресуда Основног суда у Пироту П 2085/21 од 28.02.2023. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Пресудом Основног суда у Пироту П 2085/21 од 28.02.2023. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности ОПУ 534/2020 од 03.09.2020. године, оверен пред Јавним бележником Живорадом Димитријевићем из ..., закључен између првотуженог ББ и друготуженог ВВ и да се наложи РГЗ СКН Пирот, да изврши брисање права уписаних по основу уговора о купопродаји непокретности Опу 534/2020 од 03.09.2020. године, овереног пред јавним бележником Живорадом Димитријевићем из ..., као и да му солидарно исплате трошкове поступка. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 93.200,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2434/2023 од 13.12.2023. године, обијена је као неоснована жалба и потвржена првостепена пресуда и одбијен захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2434/2023 од 13.12.2023. године, тужилац преко пуномоћника из реда адвоката је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права. Ревизија је изјављена на основу члана 404.

Закона о парничном поступку.

Оцењујући испуњеност услова за дозвољеност ревизије, изјављене на основу члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС" бр. 72/2011, 49/13, 74/13, 55/14, 87/2018, 18/20 и 10/23), Врховни суд налази да је потребно дати тумачење одредбе члана 15. Закона о основама својинскоправних односа, односно да ли сувласник непокретности може отуђити реални део сувласничке непокретности без сагласности другог сувласника пре физичке деобе па су тиме испуњени услови, да се поступа по ревизији тужиоца као изузетно дозвољеној.

У поступку није учињена битна повреда одредабаа парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању које је утврђено, парничне странке су сувласници кп.бр. .. КО ..., површине 998м² уписане као земљиште у грађевинском подручју и то, тужилац са уделом од 452/998, тужени ББ са уделом од 525/998 и тужени ВВ са уделом од 21/998 делова. Тужилац је са својим пок. оцем ГГ дана 09.02.1980. године, закључио уговор о поклону који је оверио пред Општинским судом у Пироту под ОВ.бр. 1646/86 дана 02.09.1986. године, којим му је поклоњен део кп.бр. .. КО ... у површини од 371,25 м² у мерама и границама наведеним у уговору. Отац тужиоца сада пок. ГГ је са првотуженим ББ, закључио уговор о поклону 1/3 дела кат парцеле .. КО ... дана 04.03.1985 године, да би потом Тужени ББ са оцем ГГ, сада пок. дана 30.12.2002. године закључио уговор о доживотном издржавању Ов.бр.Ш Р.бр.663/02 који је оверен од стране Општинског суда у Пироту којим располаже целом парцелом .. КО Након смрти ГГ, оца тужиоца и првотуженог ББ, донето је правноснажно решење О.бр.1136/15 од 17.12.2015. године, којим су за једине законске наследнике на заоставштини оглашени синови ББ и АА на по 1/2, при чему је обустављен поступак за расправљање заоставштине у делу имовине којим је оставилац за живота располагао Уговором о доживотном издржавању овереним пред Општинским судом у Пироту Ов.бр.Ш Р.бр.663/02 од 30.12.2002. године, на основу којег је тужени ББ постао власник 1/1 на кп.бр. .. КО ... Пирот.

Тужилац је дана 12.08.2020. године против туженог ББ покренуо парнични поступак у предмету П 820/20 пред Основним судом у Пироту како би му се утврдило право својине на предметној кп.бр. ..., а који је окончан закључивањем поравнања између странака дана 01.12.2020. године, те је утврђено да је тужилац АА по основу одржаја стекао права својине и државине на делу кп.бр. .. земљиште уз зграду у површини од 452 м² у тачно одређеним мерама и границама. У току трајања парничног поступка у предмету П 820/20 пред Основним судом у Пироту, тужени ББ, као продавац и тужени ВВ, као купац, су пред Јавним бележником закључили уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 534/2020 од 03.09.2020. године, којим је тужени ББ туженом ВВ продао југоисточни део кп.бр. .. КО ... уз кп.бр. .. која је у државини купца ВВ у површини од 21 м², у одређеним мерама и границама наведених у уговору. Истим уговором је купцу по основу градње признато и право својине на делу објекта који се налази на овом делу парцеле.

Тужилац је навео да је ништав Уговор о купопродаји дела кп.бр. ..., ОПУ: 534/2020 од 03.09.2020 наводећи да је за пуноважност таквог уговора била потребна његова сагласност као сувласника кп.бр. .. КО Тужени ББ је навео да је да је као власник целе кп.бр. .. закључио уговор о купопродаји са туженим ВВ, који је као власник суседне

кп.бр. .. одувек био у државини и југоисточног дела кп.бр. .., који је предмет закљученог уговора о купопродаји. Тужени ВВ је навео да је у поступку легализације сазнао да се део његовог објекта налази на делу кп.бр. .. Ко који је у државини његове породице од 1964. године, па је са туженим ББ као власником суседне кп.бр. .. постигао договор око купопродаје спорног дела парцеле у површини од 21 м2.

Првостепени суд на основу утврђеног чињеничног стања налази да је тужени ББ као продавац и искључиви власник кп.бр. .. у тренутку прометовања закључио пуноважан уговор о купопродаји дела кп.бр. .. у површини од 21м2 са туженим ВВ, као купцем, а који се у периоду преко 20 година налази у савесној државини прометованог дела и за чије закључивање није била потребна сагласност тужиоца, па је применом члана 103. Закона о облигационим односима, члана 33. Закона о основама својинскоправних односа и чл. 63, 70. и 85. став 1. Закона о државном премеру, одбио захтев тужиоца као неоснован.

Другостепени суд налази да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање, правилно применио одредбе материјалног права када је одбио тужбени захтев тужиоца, којим је тражио утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности ОПУ 534/2020 од 03.09.2020. године, те је потврдио првостепену пресуду.

Према оцени Врховног суда побијана пресуда је донета погрешном применом материјалног права а да није у потпуности чињенично стање разјашњено ни утврђено.

Тужилац тражи да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји непокретности ОПУ 534/2020 од 03.09.2020. године, оверен пред Јавним бележником, закључен између првотуженог ББ и друготуженог ВВ из разлога што је њиме прометовано физичким делом непокретности која је сувласничка а да при том тужилац као сувласник није дао сагласност за отуђење.

Тужилац је као што је претходно утврђено још 1980. године, са својим оцем закључио уговор о поклону који је оверен тек 02.09.1986. године под.Ов.бр. 1646/86 пред Општинским судом у Пироту којим му је поклоњен део кп.бр. .. КО ... у површини од 371,25 м2 у мерама и границама одређеним тим уговором. Тужилац је у непрекидној државини тог дела парцеле још од 1980. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, не може се прихватити закључак нижестепених судова да у тренутку закључења спорног уговора, тужилац још увек није стекао сувласнички удео, већ је основ свог сувласничког права на предметној непокретности тужилац стекао тек након закључења спорног уговора 01.12.2020. године и то закљученим поравнањем у току вођења судског поступка ради утврђења права својине, у предмету П 820/20 пред Основним судом у Пироту.

Тужилац је, као што је претходно утврђено још 1980. године, са својим оцем закључио уговор о поклону Ов.бр. 1646/86 од 02.09.1986. године, којим му је поклоњен део кп.бр. .. КО ... у површини од 371,25 м2. Тужилац је према утврђеном чињеничном стању пре закључења спорног уговора, ОПУ: 534/2020 од 03.09.2020. године и по основу одржаја стекао право својине на делу наведене парцеле (протека рока од 10 година од дана овере уговора о поклону). Поред тога на основу закљученог поравнања између тужиоца и туженог дана 01.12.2020. године, тужилац АА по основу одржаја стиче права својине и државине на делу кп.бр. .. земљиште уз зграду у површини од 452

м2 у тачно одређеним мерама и границама, што је нешто више од оног што је претходним уговором о поклону из 1986. године стекао..

Како су у току трајања парничног поступка у предмету П 820/20 пред Основним судом у Пироту, који се водио између тужиоца и првотуженог ради својине на парцели .. КО ..., тужени ББ, као продавац и тужени ВВ, као купац, пред Јавним бележником закључили уговор о купопродаји непокретности ОПУ:534/2020 од 03.09.2020. године, којим је тужени ББ туженом ВВ продао југоисточни део кп.бр. .. КО ... уз кп.бр. .. која је у државини купца ВВ у површини од 21 м2, у одређеним мерама и границама из самог уговора, а истим уговором је купцу по основу градње признато и право својине на делу објекта који се налази на овом делу парцеле, остало је неразјашњено питање, да ли су странке тужилац и првотужени с обзиром на мере и границе које су опредељене најпре у уговору о поклону из 1986 године а потом и поравнању од 01.12.2020. године, споразумно извршиле деобу парцеле .. КО ..., са напоменом да је у списима предмета приложена скица парцеле са ознаком делова који држе тужилац и првотужени. Ако је споразумно извршена деоба предметне парцеле, остало је неразјашњено да ли је првотужени у том случају, закључењем уговора о продаји дела предметне парцеле друготуженом, располагао и реалним делом парцеле на којој је тужилац стекао право својине по основу уговора о поклону из 1980. године или није, а у зависности од свега тога, донети одлуку. Ако се у поступку утврди да није извршена споразумно деоба предметне парцеле између тужиоца и првотуженог, оценити да ли има места да се спорни однос расправља применом одредбе члана 15. Закона о својинскоправним односима.

С обзиром да је због погрешне примене материјалног права, чињенично стање остало неразјашњено и непотпуно утврђено, Врховни суд побијану пресуду мора укинути, па ће првостепени суд у поновном поступку утврдити све релевантне чињенице за одлуку имајући увиду примедбе и упутства садржана у овом решењу и донети нову одлуку о тужбеном захтеву.

На основу изложеног, применом процесних овлашћења из члана 416. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци решења.

**Председник већа-судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић