



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4327/23
17.5.2024.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Ирене Трифуновић Радуловић, председника већа, Јасне Беловић и Иде Никитовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Бојана Павловић Сарић, адвокат из Гроцке, Булевар ослобођења 56, против тужених ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ... и ДД из ..., чији је пуномоћник Немања Берић, адвокат из Београда, Краља Милутина 47, ради утврђења, одлучујући о жалби туженог ДД, изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 3717/14 од 21.06.2023. године, у седници већа одржаној 17.05.2024.године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог ДД и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 3717/14 од 21.06.2023. године у ставу трећем и четвртом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог ДД за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Другог основног суда у Београду П 3717/14 од 21.06.2023. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе учињено поднеском пуномоћника тужиоца од 20.06.2023. године. Ставом другим изреке, утврђено је да је тужилац сувласник са 364/726 идеалних делова катастарске парцеле ... њива од 7,26 ари КО ..., а који део представља део кат.парц.бр. ... КО ... у површини од 3,64 ари у следећим мерама и границама: међна линија полази од детаљне тачке В, иде у правцу истока у дужини од 15,97 м до детаљне тачке Д, од које се наставља фактичка међна линија у правцу југа у дужини од 11,03 м + 10,67 м преко детаљне тачке бр. 7 до детаљне тачке број 8, од које наставља фактичка међна линија у правцу запада у дужини од 1,65 м + 7,46 м + 13,47 м до детаљне тачке 3, од које наставља међна линија у

правцу севера у дужини од 21,41 м + 0,64 м, преко детаљне тачке Г до полазне детаљне тачке В, који је описан у налазу и мишљењу судског вештака Велимира Алексића од 02.02.2021. године а који је саставни део пресуде, што су тужени ББ, ВВ и ГГ, као земљишно-књижни сувласници дужни признати и трпети, као и признати и трпети да се тужила на основу ове пресуде, а по правноснажности исте, у катастарским и другим јавним књигама упише као сувласник и то на сувласничком уделу тужених ВВ и ГГ. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужилац сувласник са 143/678 идеалних делова на катастарској парцели број ... земљиште под зградом-објектом од 1,49 ари и њива од 5,29 ари, укупне површине 6,78 ари КО ..., а који део фактички представља део кат.парц.бр. ... у површини од 1,43 ари у следећим мерама и границама: фактичка међна линија полази од детаљне тачке 4, иде у правцу истока у дужини од 5,83 м до детаљне тачке В, од које наставља катастарска међна линија у правцу југа у ..., од 0,64 м +21,41 м до детаљне тачке 3, од које наставља фактичка међна линија у правцу истока у дужини од 6,94 м до детаљне тачке бр. 12, од које наставља линија разграничења у правцу севера у дужини од 4,55 м +11,32 м преко детаљне тачке бр. 14 до детаљне тачке бр. 4, који је описан у у налазу и мишљењу судског вештака Велимира Алексића од 02.02.2021. године, који је саставни део пресуде, што је тужени ДД дужан признати и трпети као и признати и трпети да се тужилац на основу ове пресуде, а по правноснажности исте у катастарским и другим јавним књигама упише као сувласник. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени ДД да тужиоцу на име трошкова парничног поступка исплати износ од 705.551,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана када су се стекли услови за извршност па до исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавио тужени ДД из чијих навода произлази да пресуду побија у ставу трећем и четвртим изреке.

Испитујући правилност ожалбене одлуке у наведеном делу, применом члана 386 у вези са чланом 402 ЗПП, Апелациони суд изводи закључак да је жалба неоснована.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 ЗПП, на које овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник свих парничних странака, у смислу наслеђа и уговорних односа, сада пок. ЋЋ стекао је у својину катастарску парцелу ... КО ... још пре оснивања земљишних књига, а приликом обнавља земљишних књига 1947. године било је уписано његово право својине на предметној парцели са 1/1. Тужилац је 26.03.1976. године закључио писани уговор са сада покојним ЋЋ за куповину 506 м² некадашње катастарске парцеле ... чији је ЋЋ био власник у тренутку продаје (одлуком Града Београда о одређивању градско-грађевинског земљишта бр. 350-816 од 26.10.1979. године укњижена је друштвена својина на предметном земљишту, а по решењу Дн 8123/79 од 15.11.1979. године уписано је право коришћења на предметном земљишту у корист ЋЋ). Тужилац је исплатио купопродајну цену за предметно земљиште и продавац га је увео у посед купљене непокретности коју тужилац од тада па до данас користи тако што је повремено долазио, косио, посадио воћке, убирао плодове воћака и направио импровизовани објекат од дасака и лима у коме држи дрва, те дозволио својим кумовима да на предметној непокретности паркирају возила. Након 1991. године дошло је цепања некадашње катастарске парцеле ... укупне површине 68,58 ари на

мање катастарске парцеле и то сукцесивно па је последњом променом 2010. године формирано више нових парцела од делова те некадашње парцеле ... и то поред осталог катастарске парцеле ... у површини од 6,88 ари, у односу на коју је као власник уписан тужени ДД, који је закључио са ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ 17.11.2013. године уговор о купопродаји Ов. III бр. 6884/13 чији предмет је продаја катастарске парцеле ... КО ..., насеље "...", површине 6,78 ари, под објектом 149 м², и породичне стамбене зграде саграђене на тој парцели, уписан је у евиденцијама катастра и катастарске парцеле ... у површини од 7,26 ари, на којој су као сувласници уписани тужени ББ, ВВ и ГГ, који су сувласништво на катастарској парцели ... стекли су на основу уговора о доживотном издржавању закљученим са њиховим дедом, сада покојним ЂЂ.

Према налазу и мишљењу судског вештака геодетске струке тужилац је након закључења уговора 1976. године ступио у посед површине од укупно 507 м² по мерама и границама ближе означеним у налазу, а површина која по катастарским подацима припада катастарској парцели ... је укупне површине од 143 м², док преостали део површине од 364 м² припада катастарској парцели ... КО ... ДД, овде тужени, држи део катастарске парцеле ... у површини од 533 м². Према увиђају суда на лицу места у присуству судског вештака геодетске струке део плаца је са три стране ограђен, једна ограда се налази ка објекту на катастарској парцели ..., а друге две су према осталим катастарским парцелама, док уз ... улицу нема ограде целом дужином.

Према наводима тужиоца купио је део катастарске парцеле ... седамдесет и неке године када је на том месту још увек била ливада, он је био трећи по реду од купаца с тим што су делови парцеле како су куповали били поређани тако да је прво ишао део парцеле коју је купио ... за синове, затим део парцеле коју је купио тужилац, па је затим до тог дела био део који је купио ..., а који је касније продао комшијама који су се презивали ..., а они су потом продали туженом ДД. Тужилац је купио око 5 ари и то је било обележено на лицу места. Након куповине парцеле тужилац је на парцели направио бараку, наредне године је поставио металне стубове и жичану ограду и у два реда је посадио воће, а током времена је ограда коју је он поставио пропала па је сада парцела ограђена са три стране оградама које су поставили власници суседних парцела. У коришћењу парцеле нико га није ометао. Од када је ушао у посед, он и сада на терену држи оно што је купио 1976. године.

Према наводима туженог ББ део катастарске парцеле ... наследио је од његовог оца, његов отац је од правног претходника ЂЂ купио део у површини од 8 ари и никада се нико није бунио, а у односу на тај део парцеле коју држи тужилац комшија ... је поставио ограду са једне стране, комшија ... са друге стране а са треће стране комшија ... Према наводима тужених ВВ и ГГ пронашли су уговор који је њихов деда закључио са тужиоцем и у коме је било нешто исправљено, али је видљиво да је њихов деда продао 506 квадрата.

Према исказима сведока ИИ 1976. године купио је своје парцеле од деде тужених, сада покојног ЂЂ, у то време је и тужилац купио своју парцелу површине око 5 ари која се налази преко пута његове непокретности, за куповину те парцеле он је писао уговор а неко му је диктирао, током диктирања било је грешака и грешке су одмах исправљене на лицу места након чега су потписали уговор укључујући и сведоке. Парцела је ограђена са три стране оградама које су поставиле комшије.

Према наводима сведока ЈЈ он и његов брат ИИ су довели тужиоца и показали му плацеве и тужилац је плац купио када и сви остали у комшилуку 1976. године од ЂЂ који је био власник парцеле, сведок је био присутан када је тужилац закључивао уговор који је писао његов брат ИИ. Када је купио плац тужилац га је користио тако што је засадио воће, довео воду, парцелу је оградио, али је та ограда порушена, а сада је парцела тужиоца ограђена са три стране оградама које су поставиле комшије.

Према наводима сведока КК купио је плац у ... од ЂЂ, када су куповале и друге комшије међу којима је био и тужилац, сви су писали руком уговоре које су потписивали а осим уговорних страна и сведоци. Према наводима сведока ЛЛ, он је први комшија до плаца тужиоца у ... где је изградио кућу у периоду од 1995. до 1997. године, са друге стране плаца тужиоца налази се потпорни зид према непокретности коју је користио ..., а затим ... и сада ..., тужиоца виђа да долази на плац, бере воће, пошто се на плацу налази једна јабука, мушмула и орах.

Према наводима сведока ЉЉ, био је власник куће коју је саградио у ... у ... на парцели коју је купио од сада пок. ЂЂ 1979. или 1980. године. Тужилац је купио непокретност одмах до парцеле на којој је сведок сазидао кућу, такође од ЂЂ, обојица су купили парцеле од по 5 ари. Своју непокретност је даље продао ... којима је предао кућу са плацем од 5 ари а учествовао је у купопродаји између ... и ДД коме је такође рекао да је он купио плац од деда ... од 5 ари. Тек касније на основу измена о урбанистичким плановима катастарској парцели ... је додат део на који претендује тужилац.

Према наводима сведока ЖЖ, његова мајка била је власник куће коју је купила 2002. године и продала је ДД 2013. године, у питању је кућа са плацем од 5,36 ари. Сведок је тек након продаје непокретности ДД сазнао да катастарској парцели на којој се налази кућа припада и део од 1,4 ара те се на том делу ДД уписао као власник након извршене продаје. Са ДД је договорио да спусти цену непокретности за спорни део парцеле, односно да реше власништво те је сведок са геометром отишао на терен и геометар је извршио мерење и поставио два стуба на катастарској међи, а које стубове је неко уклонио. Спорни део парцеле ... сведок и његова породица нису користили а део који је овде споран је био запуштен када су они долазили, ... је кућа са плацем предата онако како су је и ... купили од ЉЉ.

Полазећи од напред утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је донео одлуку као у изреци.

Првостепена одлука је у побијаном делу у свему на закону заснована, а њена правилност у том делу, жалбеним наводима туженог ДД није доведена у сумњу, изузев што жалбени суд за доношење такве одлуке делимично износи друге разлоге. Према становишту жалбеног суда, испуњени су услови за стицање права својине у корист тужиоца на делу катастарске парцеле број ... КО ..., у површини од 1,43 ара, у мерама и границама које је одредио судски вештак геодетске струке (која представља 143/678 идеалних делова предметне парцеле) одржајем из члана 28 у вези са чланом 72 Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да тужилац држи површину од 507 м² (у оквиру које је 1,43 ара парцеле број ... КО ...) у коју га је у истим тим мерама и

границама увео власник парцеле након потписивања уговора. Тужилац је као савестан купац био у уверењу да држи непокретност коју је купио (па у оквиру тога и 1,43 ара парцеле ... КО ...), због чега претпоставка о његовом стицању предметног дела парцеле одржајем у периоду дужем од 20 година (рачунајући период од 26.03.1976.године до 26.10.1979.године и након измене Закона о основама својинско-правних односа почев од 04.07.1996. године па до подношења тужбе 03.12.2014.године), од стране туженог није оборена, посебно јер је тај рок протекао већ до момента закључења купопродајног уговора 17.11.2013. године, између туженог ДД и ЕЕ, ЖЖ и ЗЗ.

Тужилац је закључењем односно потписивањем уговора у писменој форми, плаћањем купопродајне цене и ступањем у наведени део парцеле, а у чему није ометан, основано и оправдано био у уверењу да је на наведеној непокретности стекао право својине. С обзиром да је према наводима свих сведока, сада покојни ЂЂ са купцима закључивао писане уговоре који су писани руком и потписи нису оверавани, следи закључак да тужилац није имао разлога да сумња да није постао власник непокретности, посебно јер је након исплате купопродајне цене уведен у посед и у том поседу није ометан.

Без значаја на правилност донете одлуке су наводи жалбе туженог, да је уговор од 26.03.1976. године с обзиром да је писан руком и преправљен, супротан принудним прописима јер се уговор о промету непокретности има закључити у писаној форми. Околности преправљања руком података унетих у писмено, убедљиво су према правилној оцени првостепеног суда разјашњене од стране саслушаних сведока и не могу бити од утицаја на закључак о оправданом уверењу тужиоца да је стекао описани део непокретности.

Жалбени наводи туженог ДД о тужиочевој несавесности приликом вршења фактичке власти над предметном земљишту, из разлога што је у лист непокретности код Службе за катастар непокретности број 952-1-4601/2014 уписана катастарска парцеле број ... укупне површине 6,78 ари и то земљиште под зградом-објектом 1,49 ари, као власништво ДД овде туженог са уделом 1/1, оцењени су као неосновани.

По налажењу жалбеног суда уколико би се савесност државине ценила само на основу чињенице да су трећа лица, а не држалац уписана у јавним књигама о непокретностима као поседници односно власници непокретности, институт стицања права својине ванредним одржајем не би био могућ, јер по природи ствари поступак за утврђење права својине по основу одржаја води како би се држаоцу ствари омогућио упис права својине на непокретности који држи у свом поседу, а на коме је друго лице уписано као власник у јавној књизи. То произлази из правила о ванредном одржају из члана 28 став 4 Закона о својинско-правним односима. Савестан је онај држалац непокретности који оправдано верује да је њен власник јер сматра да постоји законити основ за стицање својине на непокретности, за шта је у конкретном случају била довољна чињеница закључења уговора са тадашњим власником и увођења тужиоца у посед предметне парцеле у мерама и границама које обухватају сада део кат.парц.бр. у површини од 1,43 ари (у мерама и границама које чине: фактичка међна линија која полази од детаљне тачке 4, иде у правцу истока у дужини од 5,83 м до детаљне тачке В, од које наставља катастарска међна линија у правцу југа у ..., од 0,64 м +21,41 м до детаљне тачке 3, од које наставља фактичка међна линија у правцу

истока у дужни од 6,94 м до детаљне тачке бр. 12, од које наставља линија разграничења у правцу севера у дужни од 4,55 м +11,32 м преко детаљне тачке бр. 14 до детаљне тачке бр. 4), као и да држалац није знао, нити је према околностима случаја могао знати да непокретност коју држи није његова.

Остали наводи жалбе су били предмет оцене, али како нису од значаја за доношење законите и правилне одлуке, нису посебно образлагани.

Правилна је одлука о трошковима поступка која је резултат правилне примене члана 153, 154 и 163 ЗПП, док учешће три тужена у поступку, код чињенице да су они у односу формалних супарничара, нема значаја на правилност одмерених трошкова према туженом-жалиоцу ДД.

Из изложених разлога, применом члана 390 ЗПП одлучено је као у изреци.

Председник већа-судија
Ирена Трифуновић Радуловић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић