

УСЛОВИ ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ ПУТЕМ ОДРЖАЈА

Да би се стекла својина на непокретности на страни стицаоца морају бити испуњени услови у погледу законитости и савесности државине те непокретности, која мора постојати током целог рока потребног за одржај.

Из образложења: Првостепеном пресудом је одбијен тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је одржајем стекла право својине на непокретности ближе описаној у изреци пресуде, коју пресуду је потврдио и другостепени суд. Према члану 72. став 1. Закона о основама својинскоправних односа државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења, а тужила у конкретном случају претендује да је имала законитост и савесност по основу стицања у брачној заједници, односно пошто је са супругом била држалац пољопривредног земљишта од купопродаје, да је исплаћена и купопродајна цена у целости, те да су тужила и њен супруг ушли у посед купљеног добра. Међутим, купопродајни уговор није био оверен, а према члану 4. став 2. Закона о промету непокретности, уговор о преносу права на непокретности између физичких лица се закључује у писменој форми, а потписи се оверавају код суда, из чега произилази да уговор који није сачињен на тај начин, у смислу става 3. наведеног члана, не производи правно дејство. Суд може, сходно ставу 4. истог члана, признати дејство писменом, а неовереном уговору о промету непокретности, ако предмет није забрањен, ако је испуњен у целини или делимично, ако је плаћен порез на промет и ако није повређено право прече куповине. У конкретном случају, у претходно вођеној парници са истим чињеничним и правним основом као у овој правној ствари, само што је тамо тужилац био супруг овде тужиле, његов тужбени захтев је одбијен. Како предметни купопродајни уговор никад није оверен пред судом, тужилин супруг је одбијен са захтевом за утврђење права власништва, јер уговор није могао бити конвалидиран због неиспуњености законских услова (уговор није оверен, нити би могао бити конвалидиран према важећим прописима из времена када је уговор закључен). Тако да, за потребе решења овог спора може се закључити да купопродајни уговор није оверен нити конвалидиран у односу на уговорнице, у претходно вођеној парници, није и не може бити законит основ за стицање права својине путем одржаја. У погледу савесности тужиле, стоји да сукоб са замљишнокњижним власником датира од 1987. године, ком сукобу је присуствовала тужила, када је зк. власник одбио да изврши пренос права својине, желећи да задржи власништво на непокретности. Поред тога, тужила је и као сведок саслушавана у низу поступака које је водио њен супруг ради признања права власништва на предметној непокретности, чиме се изгубила њена савесност. Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова и она мора постојати све време рока потребног за одржај, а у конкретном случају тужила је знала да непокретност која је била у њеној државини није и у њеној својини, без обзира што је плаћена купопродајна цена. Како код тужиле нема ни једног елемента, ни законитости ни савесности, самим тим нема ни услова за стицање права својине по основу одржаја.

(Пресуда Основног суда у Сомбору број П. 309/10 од 18.05.2010. године и пресуда Апелационог суда у Новом Саду број Гж. 71/11 од 04.04.2012. године)