



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 16120/2023**  
**10.09.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Симић, адвокат из ..., против тужених „Newland Investment“ ДОО Суботица, чији је пуномоћник Данило Лакићевић, адвокат из ..., Републике Србије, РГЗ СКН Суботица, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Суботици и Јавног бележника ББ из ..., чији је пуномоћник Милка Филиповић Љубић, адвокат из ..., уз учешће умешача на страни тужене ББ, Компаније „Дунав осигурање“ а.д.о. Београд, ради утврђења права својине или раскида уговора и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1994/22 од 08.03.2023. године, у седници одржаној 10.09.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1994/22 од 08.03.2023. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Суботици П 63/21 од 08.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је примарни тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је на основу уговора о купопродаји закљученог 11.10.2018. године у Суботици између туженог „Newland investment“ ДОО Суботица, као продавца и тужиоца, као купца, који је солемнизован 11.10.2018. године од стране Јавног бележника ББ из Суботице под бр. ОПУ: 1641-2018, постао у целости власник непокретности ближе наведених у овом ставу изреке и да се тужени обавезе да му их преда у посед, што би тужени „Newland Investment“ ДОО Суботица и Република Србија били дужни трпети да се тужилац на основу ове пресуде упише у РГЗ СКН Суботица, када се за то стекну законски услови, те да се тужени обавезу да тужиоцу, на име некоришћења предметних непокретности за период од 17.01.2019. године до пресуђења, солидарно накнаде материјалну штету од 3.000.000,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, као и да му солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате. Ставом другим изреке, делимично је усвојен евентуални тужбени захтев. Ставом трећим изреке, раскинут је уговор о купопродаји закључен 11.10.2018. године у Суботици, између туженог „Newland investment“ ДОО Суботица, као продавца и тужиоца, као купца, који је солемнизован 11.10.2018. године

од стране Јавног бележника ББ из Суботице под бр. ОПУ: 1641-2018, чији предмет су биле непокретности ближе наведене у овом ставу изреке. Ставом четвртим изреке, тужени „Newland Investment“ ДОО Суботица је обавезан да тужиоцу, на име накнаде штете у висини исплаћене купопродајне цене, исплати 11.500.000,00 динара са законском затезном каматом од 17.01.2019. године до исплате. Ставовима петим и шестим изреке, тужени „Newland Investment“ ДОО Суботица обавезан је да тужиоцу, на име накнаде штете у висини раста цена пољопривредног земљишта од 11.10.2018. године до пресуђења, исплати 4.488.208,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, док је одбијен евентуални тужбени захтев у делу преко досуђених 4.488.208,00 динара до тражених 4.500.000,00 динара, односно за износ од још 11.792,00 динара. Ставом седмим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио да се тужени Република Србија и Јавни бележник ББ обавезу да солидарно са туженим „Newland Investment“ ДОО Суботица исплате износе које је он обавезан да исплати тужиоцу на име накнаде штете. Ставом осмим изреке, тужени „Newland Investment“ ДОО Суботица обавезан је да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 381.680,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате. Ставовима деветим и десетим изреке, тужилац је обавезан да накнади трошкове парничног поступка туженима и то: Републици Србији од 45.000,00 динара и Јавном бележнику ББ од 276.650,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1994/22 од 08.03.2023. године, ставом првим изреке, делимично су усвојене жалбе тужиоца и туженог „Newland Investment“ ДОО Суботица, па је првостепена пресуда преиначена у побијаном усвајајућем делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву из става петог изреке, као и у делу одлуке о трошковима поступка из става осмог изреке, тако што је одбијен евентуални тужбени захтев у делу којим је тужилац тражио да се тужени „Newland investment“ ДОО Суботица обавезе да му, на име накнаде штете у висини раста цена пољопривредног земљишта од 11.10.2018. године па до пресуђења, исплати 4.488.208,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и тужени „Newland Investment“ ДОО Суботица је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка, поред већ досуђених 381.680,00 динара, од још 52.500,00 динара (укупно 434.180,00 динара) са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, док су у преосталом делу одбијене жалбе тужиоца и туженог, а првостепена пресуда потврђена у преосталом побијаном а непреиначеном делу одлуке о главним захтевима, као и у делу одлуке о трошковима поступка (ставови први, други, трећи, четврти, шести, седми, осми, девети и десети изреке). Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија тужиоца није основана.

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 у поступку пред другостепеним судом нема пропуста у примени одредаба ЗПП, при чему другостепена пресуда садржи оцену свих жалбених навода који су од одлучног значаја.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац, као купац, са туженим „Newland investment“ ДОО Суботица, као продавцем, закључио је купопродајни уговор, који је солемнизован пред туженом јавним бележником 11.10.2018. године (у солемнизационој клаузули, између осталог, наведено је да личним увидом у евиденцију коју води Централни регистар промета непокретности, а на основу расположивих података који до времена овере исправе стоје уписани у електронску базу евиденције коју води наведени регистар, а везан за регистравање промета непокретности, јавни бележник је утврдила да предметна непокретност није прометована од стране продавца у периоду до сачињавања и овере ове исправе, као и да јавни бележник поучава и упозорава уговорне стране да купац постаје власник предметне непокретности даном укњижбе права својине у своју корист код надлежног катастра непокретности, а не даном закључења и овере овог уговора). Чланом 1. уговора предвиђено је да продавац продаје непокретности уписане у ЛН бр... КО ..., пољопривредно земљиште (ближе наведено у нижестепеним пресудама), укупне површине 12ха 12а 33м2, чланом 2. уговорена је купопродајна цена од 90.000 евра по средњем курсу НБС на дан закључења уговора, чланом 3. предвиђено је да купац ступа у посед купљених некретнина након исплате цене, уз констатацију на уговору да је продавац потписом тог уговора дао сагласност да купац може у катастру непокретности укњижити своје право власништва након исплате уговорене цене без икакве његове даље писмене или усмене сагласности. Утврђено је да тужени „Newland investment“ ДОО Суботица никада није оверио изјаву којом даје тужиоцу сагласност да се може укњижити као власник непокретности које су предмет купопродајног уговора.

Решењем Вишег суда у Београду П 40/2018 од 04.04.2018. године (правноснажно 13.06.2019. године), у поступку покренутом по предлогу ВВ, одређена је привремена мера и забрањено је отуђење и оптерећење више некретнина, између осталих и предметних парцела. Тужени „Newland investment“ ДОО Суботица је решење примио 16.07.2018. године. У складу са решењем о одређивању привремене мере, а ради оправдања доношења привремене мере, ВВ је 14.08.2018. године поднео тужбу Вишем суду у Београду, ради исплате новчаног потраживања обезбеђеног наведеном привременом мером.

Утврђено је да у време закључења предметног купопродајног уговора од 11.10.2018. године у листу непокретности, на предметним некретнинама, није био уписан никакав терет, односно није била укњижена привремена мера забране отуђења и оптерећења (по захтеву ВВ), да је тужена, као јавни бележник сачинила солемнизациону клаузулу и уговор је проследила (путем е-шалтера) туженом РГЗ СКН, Тужени је, поступајући по службеној дужности, донео решење од 16.10.2018. године одредивши предбележбу уписа права својине са продавца на купца, са роком оправдања до 16.01.2019. године, док је решењем од 24.10.2018. године (које је донео по службеној дужности), поништено (неправноснажно) решење од 16.10.2018. године, применом одредбе члана 31. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, а у образложењу решења наведено је да је увидом у евиденцију катастра непокретности утврђено да је ВВ 18.07.2018. године поднео захтев за упис забележбе привремене мере забране отуђења и оптерећења предметних непокретности. Одлучујући о жалби туженог „Newland investment“ ДОО Суботица, РГЗ је решењем од 21.01.2019. године поништио решење од 24.10.2018. године и предмет вратио на поновни поступак и одлучивање. Решењем од 12.03.2019. године поново је поништено решење од 16.10.2018. године и одлучено је да ће предмет уписа предбележбе права својине поново бити узет у рад када за то буду испуњени услови прописани законом.

На ово решење тужени „Newland investment“ ДОО Суботица и тужилац су поднели жалбу, а поступак није правноснажно окончан, будући да другостепени орган РГЗ није донео коначну одлуку о предбележби промене права својине по предметном уговору. Тужилац је тек доношењем решења РГЗ од 24.10.2018. године сазнао за постојање решења Вишег суда у Београду П 40/2018 од 04.04.2018. године.

Утврђено је да су, уместо исплате купопродајне цене, тужилац и тужени „Newland investment“ ДОО Суботица закључили уговор о зајму од 17.01.2019. године, из којег произлази да је тужилац дао на зајам туженом 11.500.000,00 динара и да је тужени у обавези да зајам врати у року од 120 дана. Уговор о зајму (као привидан уговор) је закључен како би тужилац исплатом наведеног износа избегао плаћање пореза на промет апсолутних права, који би био наплаћен да је тужилац исплатио туженом купопродајну цену.

Оценом налаза и мишљења вештака пољопривредне струке, утврђено је да је у периоду од 11.10.2018. године до дана вештачења 04.04.2022. године дошло до промена цена предметних непокретности, тако да њихова тржишна вредност на дан вештачења износи укупно 135.740,00 евра, као и да укупна аренда за наведене парцеле, за период од 17.01.2019. до 04.04.2022. године, износи 18.900 евра.

Полазећи о утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио примарни тужбени захтев применом одредбе члана 33. Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО), у вези са одредбом члана 14. став 3. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, налазећи да је у конкретном случају након закључења купопродајног уговора, изостао упис у катастар непокретности и предаја непокретности, па код чињенице да уписом предбележбе стицања права својине купац још није стекао право својине, оценио је да тужилац закључењем наведеног уговора није постао власник непокретности, због чега је одбио примарни тужбени захтев и у делу којим се тражи предаја спорног земљишта у посед, као и да се тужилац на основу првостепене пресуде упише у катастар непокретности као власник и да се тужени обавезу да му солидарно накнаде материјалну штету на име некоришћења предметних парцела. Првостепени суд је делимично усвојио евентуални тужбени захтев применом одредби чланова 124. и 262. ЗОО, налазећи да тужилац има право да тражи испуњење уговора од туженог „Newland investment“ ДОО Суботица, а у случају неиспуњења да тражи раскид уговора и враћање купопродајне цене са припадајућом каматом, закључивши да код чињеничног утврђења да је тужени у моменту закључења купопродајног уговора знао за постојање привремене мере забране оптерећења и отуђења непокретности, то је знао да неће моћи испунити своје обавезе из уговора нити је имао намеру да их испуни, због чега је раскинуо купопродајни уговор и туженог обавезао да тужиоцу накнади штету на име купопродајне цене од 11.500.000,00 динара са припадајућом каматом. Одбио је евентуални тужбени захтев у односу на тужене Републику Србију, РГЗ СКН и Јавног бележника ББ, налазећи да пропуст туженог РГЗ СКН да у првом степену одлучује по редоследу пријема није у непосредној узрочној вези са штетом коју је претрпео тужилац, нити је у вези са исплатом цене коју је тужилац извршио и поред сазнања за упис решења Вишег суда П 40/18 од 04.04.2018. године, оценивши да с обзиром на то да је тужени поништио првостепено решење од 16.10.2018. године, наведено поступање представља двостепено одлучивање које треба да обезбеди заштиту права грађана, те да пропуст туженог да одлучи о захтевима грађана по редоследу пријема јесте пропуст првостепеног органа који је исправљен у редовном поступку по жалби - одлуком

другостепеног органа, те да је двостепеност редован начин одлучивања и не може се сматрати незаконитим или неправилним радом државних органа који може узроковати штету трећим лицима, због чега је одбио захтев тужиоца да се тужени обавезу да тужиоцу накнаде штету на име исплаћене купопородајне цене, налазећи да нису пасивно легитимисани у овој правној ствари будући да нису у материјално-правном односу са тужиоцем поводом предметног купопродајног уговора, те да је тужилац требало да изврши додатне провере пре закључења предметног уговора. Додатна аргументација првостепеног суда је да, при чињеници да је тужилац извршио исплату купопородајне цене након сазнања да је ВВ поднео захтев за укњижбу забране отуђења предметних непокретности и да тужилац није у року оправдао упис предбележбе подношењем одговарајуће клаузуле интабуланди због чега није могло ни доћи до преноса права својине са продавца на купца, тужени Република Србија, РГЗ СКН и јавни бележник нису незаконитим радом нанели тужиоцу штету. Одлучујући о тужбеном захтеву у делу којим је тужилац тражио да му тужени накнаде штету коју је претрпео због раста цена пољопривредног земљишта од момента закључења купопородајног уговора до дана пресуђења, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и обавезао туженог „Newland investment“ ДОО Суботица да тужиоцу накнади штету од 4.488.208,00 динара са припадајућом каматом.

Другостепени суд је прихватио изложено правно становиште првостепеног суда, осим у делу који се односи на накнаду штете коју је тужилац претрпео у висини раста цена пољопривредног земљишта, налазећи да се из чињеничног утврђења не може закључити да је та разлика већа од износа законске затезне камате на износ купопородајне цене обрачунате од јануара 2019. до дана вештачења, јер тужилац у смислу правила о терету доказивања то није ни доказивао ни доказао, па је применом одредбе члана 124. у вези члана 278. став 2. ЗОО у том делу преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

По оцени Врховног суда одлука другостепеног суда је заснована на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 172. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је да правно лице одговара за штету коју његов орган проузрокује трећем лицу у вршењу или у вези са вршењем својих функција.

Сагласно наведеном, услов за настанак обавезе накнаде штете на основу цитиране одредбе је противправно поступање, односно незаконит или неправилан рад органа тужене, јер свако има право на накнаду материјалне и нематеријалне штете која му незаконитим или неправилним радом буде проузрокована. Међутим, да би оштећени остварио право на накнаду штете од правног лица (по правилима одговорности за другог), треба да докаже поред општих услова за грађанскоправну одговорност (узрочна веза и штета), да је штету причинио орган правног лица незаконитим радом, односно неправилним радом у вршењу својих функција. Под незаконитим радом службеног лица или органа сматра се поступање супротно закону, другом пропису или општем акту, као и пропуштање да се закон, други прописи или општи акти примени, док се под неправилним радом подразумева чињење или нечињење противно уобичајеном и прописаном начину обављања делатности, која штети праву или интересу неког лица.

У конкретном случају, из чињеничног утврђења произилази да је тужилац, као купац, са туженим „Newland investment“ ДОО Суботица, као продавцем, закључио купопродајни уговор, који је солемнизован пред туженом 11.10.2018. године, а којим је у члану 3. предвиђено да купац ступа у посед купљених некретнина након исплате цене и уз констатацију на уговору да је продавац потписом тог уговора дао сагласност да купац може у катастру непокретности укњижити своје право власништва након исплате уговорене цене без икакве његове даље писмене или усмене сагласности, да је након закључења уговора тужени РГЗ СКН донео решење од 16.10.2018. године одредивши предбележбу уписа права својине са продавца на купца, са роком оправдања до 16.01.2019. године (у ком року је продавац обавезан да достави исправу која садржи безусловну дозволу за упис права својине на непокретностима које су предмет купопродајног уговора, коју продавац никада није сачинио), након чега је 24.10.2018. године донео решење којим је поништено решење од 16.10.2018. године (који поступак још увек није правноснажно окончан), да је тужилац доношењем решења од 24.10.2018. године сазнао за постојање решења Вишег суда у Београду П 40/2018 од 04.04.2018. године, док је тужени „Newland investment“ ДОО Суботица за наведено решење сазнао даном пријема 16.07.2018. године (и поред тог сазнања је закључио предметни уговор о купопродаји од 11.10.2018. године), а након чега су тужилац и тужени „Newland investment“ ДОО Суботица закључили уговор о зајму од 17.01.2019. године, из којег произлази да је тужилац дао на зајам туженом 11.500.000,00 динара, а који је закључен како би тужилац исплатом наведеног износа избегао плаћање пореза на промет апсолутних права, који би био наплаћен да је тужилац исплатио туженом купопродајну цену. Имајући у виду наведено, правилан је закључак нижестепених судова да пропусти туженог РГЗ СКН да у првом степену одлучује по редоследу пријема није у непосредној узрочној вези са штетом тужиоца, нити је у вези са исплатом купопродајне цене од 11.500.000,00 динара (коју је тужилац извршио и поред сазнања за упис решења Вишег суда П 40/18 од 04.04.2018. године). Наиме, чињеница да је другостепени орган туженог РГЗ СКН доношењем решења од 24.10.2018. године, поништио првостепено решење од 16.10.2018. године, сама по себи не значи да је рад органа туженог био незаконит и неправилан будући да је пропусти туженог да одлучи о захтевима грађана по редоследу пријема јесте пропусти првостепеног органа који је исправљен у редовном поступку по жалби одлуком другостепеног органа, те да је двостепеност редован начин одлучивања и не може се сматрати незаконитим или неправилним радом државних органа који може узроковати штету трећим лицима, како то правилно закључују нижестепени судови.

Такође, тужена ББ је приликом солемнизације предметног купопродајног уговора извршила увид у извод из листа непокретности бр. .. КО ..., као и увид у систем за контролу промета некретнинама и у солемнизационој клаузули навела, између осталог, да увидом у евиденцију коју води Централни регистар промета непокретности, на основу расположивих података који до времена овере исправе стоје уписани у електронску базу евиденције коју води наведени регистар, а везан за регистровање промета непокретности, јавни бележник је утврдила да предметна непокретност није прометована од стране продавца у периоду до сачињавања и овере ове исправе, као и да је поучила и упозорила уговорне стране да купац постаје власник предметне непокретности даном укњижбе права својине у своју корист код надлежног катастра непокретности, а не даном закључења и овере овог уговора, те по оцени овог суда нема неправилног и незаконитог рада тужене.

Супротно наводима ревизије тужиоца, тужилац као купац је морао да поступа са пажњом доброг привредника. Наиме, према члану 18. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да страна у облигационом односу дужна је да у извршавању своје обавезе поступа са пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационих односа (пажња доброг привредника, односно пажња доброг домаћина). Имајући у виду наведено, тужилац као купац је морао да поступа са пажњом доброг привредника, па код чињенице да приликом закључења уговора тужени, као продавац није дао исправу која садржи безусловну дозволу за упис права својине на непокретностима које су предмет купопродајног уговора (коју ни накнадно није сачинио), тужилац је имао могућност да предузме и друге радње провере, односно да испита да ли су подаци катастра непокретности у сагласности са фактичким стањем непокретности, као и да изврши увид у збирку исправа код туженог РГЗ СКН, а у којој се, између осталог, налазио и захтев од 18.07.2018. године који је поднео ВВ за упис забележбе привремене мере забране отуђења и оптерећења предметних непокретности, поднет након правноснажности и ради оправдања решења Вишег суда у Београду П 40/18 од 04.04.2018. године, а због чега је решењем од 24.10.2018. године поништено решење од 16.10.2018. године.

Имајући у виду изложено, те да свака незаконитост или неправилност, која је за последицу имала поништење одлуке органа управе у управном поступку (у конкретном случају решења од 16.10.2018. године) или управном спору, нема за последицу накнаду штете, као и да повреда закона (подзаконског или општег акта) мора да буде тако очигледна и јасна и да представља узрок штете (узрочна веза је нужан и неопходан услов за проузроковање штете), а да се за погрешно тумачење правних аката (законских и подзаконских) по правилу не одговара, осим ако у погледу неког правног питања постоји устаљена, доследна и у тумачењу непроменљива вишегодишња правна пракса, то по оцени Врховног суда, у конкретном случају, свега наведеног нема, па су стога неосновани наводи тужиоца о погрешној примени материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредаба члана 153. став 1. и 154. ЗПП.

Тужилац у ревизији понавља жалбене наводе, који су били предмет правилне и потпуне правне оцене другостепеног суда, које прихвата и овај суд.

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

**Председник већа - судија  
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић