



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 17202/2024**  
**18.12.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиља АА и ББ, обе из ..., Република ..., које заступа Бојан Грубановић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., кога заступа Жељко Фајфрић, адвокат из ..., ГГ из ... и ЗЗ Рит Нови Сад, коју заступа Слободан Божић, адвокат из ..., ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији трећетужене ЗЗ Рит из Новог Сада изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2061/23 од 15.05.2024. године исправљене решењем Гж 2061/23 од 01.07.2024. године, у седници одржаној 18.12.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА се** ревизија трећетужене ЗЗ Рит из Новог Сада, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2061/23 од 15.05.2024. године исправљене решењем Гж 2061/23 од 01.07.2024. године, дела којим је преиначена пресуда Основног суда у Шиду П 76/21 од 20.09.2022. године и утврђено да је ништав уговор о куповини непокретности закључен између ГГ као продавца и ЗЗ Рит из Шиде као купца, оверен пред Општинским судом у Шиду дана 15.07.2009. године под бројем Ов 4135/09, као неоснована.

**УСВАЈА СЕ** ревизија трећетужене и пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2061/23 од 15.05.2024. године, исправљена решењем Гж 2061/23 од 01.07.2024. године, **укида** у делу става првог којим је преиначена пресуда Основног суда у Шиду П 76/21 од 20.09.2022. године и одлучено да је трећетужена дужна да призна и трпи да се тужиље АА и ББ укњиже у јавним књигама свака у по  $\frac{1}{2}$  дела на кат. пар. број .. потес ..., њива 4. класе, површина 01 ха, 55а и 03м2 и њива 5 класе, површине 48 ари 58 м2, уписано у лист непокретности .. КО ..., а у супротном ће пресуда служити као основ укњижбе, као и у делу у коме је трећетужена обавезана да солидарно са првотуженим и друготуженим тужиљама накнади трошкове поступка у износу од 317.789,00 динара са каматом од дана извршности па до исплате, и у ставу другом изреке и у том делу спис враћа другостепеном суду на поновно суђење.

## **Образложење**

Пресудом Основног суда у Шиду П 76/21 од 20.09.2022. године делимично је усвојен тужбени захев тужиле, па је утврђено: да је ништав уговор о поклону закључен између поклонодавца пок. ДД заступаног по пуномоћнику ЂЂ и туженог ВВ као поклонопримца, оверен пред Општинским судом у Шиду дана 17.01.2009. године под пословним бројем Ов 82/2000 и да исти не производи правно дејство, што је тужени ЕЕ дужан признати; да је ништав уговор о поклону закључен између ВВ као поклонодавца и ГГ као поклонопримца који је оверен пред Општинским судом у Шиду 06.02.2007. године под Ов 586/2007, те да исти не производи правно дејство, што су тужени ЕЕ и ГГ дужни признати; одбијен је тужбени захтев тужилаца да се утврди да је ништав уговор о куповини непокретности закључен између ГГ као продавца и ЗЗ Рит из Шиде као купца, оверен пред Општинским судом у Шиду 15.07.2009. године под пословним бројем Ов 4135/09, да исти не производи правно дејство, што су тужени ГГ и ЗЗ Рит из Новог Сада дужни да признају и трпе да се тужиоци укњиже у земљишним књигама и то свака са правом својине од  $\frac{1}{2}$  дела на катастарској парцели број ..., потес ..., њива 4. класе, површине 01 ха 55 ари и 03 м2, пољопривредно земиште и њива 5. класе површине 48 ари и 58 м2, а све уписано у лист непокретности .. КО ..., те да ће у супротном ова пресуда служити као основ за укњижбу. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2061/23 од 15.05.2024. године, исправљеном решењем истог суда Гж 2061/23 од 01.07.2024. године усвојена је жалба тужиле, а жалба тужене ЗЗ Рит из Новог Сада одбијена, те пресуда Основног суда у Шиду П 76/21 од 20.09.2022. године у побијаном одбијајућем делу и делу одлуке о трошковима преиначена, тако што је утврђено да је ништав уговор о куповини непокретности закључен између ГГ као продавца и ЗЗ Рит из Новог Сада као купца, оверен пред Општинским судом у Шиду 15.07.2009. године под бројем Ов 4135/09, те да исти не производи правно дејство, што су тужени ГГ и ЗЗ Рит из Новог Сада дужни да признају и трпе да се тужиле АА и ББ укњиже у јавним књигама свака по  $\frac{1}{2}$  дела на катастарској парцели ..., потес ..., њива 4. класе површине 01 х 55 ари 03 м2 пољопривредно земљиште и њива 5. класе површине 48 ари 58 м2, уписане у лист непокретности број .. КО ..., а у супротном ће пресуда служити као основ укњижбе, те обавезује тужене ВВ, ГГ и ЗЗ Рит из Новог Сада да тужилама солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 317.789,00 динара са затезном каматом од дана извршности пресуде па до исплате, све у року од 15 дана под претњом извршења. Обавезана је тужена ЗЗ Рит из Новог Сада да тужилама АА и ББ накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 154.624,00 динара са затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, трежетужена ЗЗ Рит из Новог Сада је благовремено, преко пуномоћника адвоката, уложила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка учињених пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права. У ревизији образлаже да је побијана одлука захваћена битном повредом из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку будући да има недостатака због којих се не може испитати. Указује да је апелациони суд пропустио да наведе када је трећетужена ступила у посед спорне непокретности, да ли је у тренутку подношења тужбе била у поседу исте, да ли је у

законитој државини од тренутка овере уговора па до подношења тужбе и у вези са наведеним да цени да је право својине трећетужена стекла одржајем.

Тужиле су поднеле одговор на ревизију у ком су навеле да, у случају вишеструких отуђења непокретности, савесност може бити од утицаја на оцену стицања права својине купца онда када су сви уговори правно ваљани, што у конкретном није случај. Осим тога, указују да је ревидент била несавесна.

Ревизија трећетужене дозвољена је на основу одредбе члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку којом је прописано је ревизија увек дозвољена ако је другостепени суд преиначио пресуду и одлучио о захтевима странака.

Испитујући побијану пресуду у границама одређеним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је закључио да је ревизија трећетужене делимично основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена апсолутно битна повреда из одредбе члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Ревидент се позива на апсолутно битну повреду из одредбе члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку учињену пред другостепеним судом. Међутим, таква повреда, и да постоји, није дозвољен ревизијски разлог. Ревизијски разлози прописани су одредбом члана 407. Закона о парничном поступку и рестриктивни су.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, дана 11.08.1995. године пок. ДД, бивши из ..., сачинио је и пред Општинским судом у Шиду под бројем Ов 2298/95 оверио пуномоћје којим је овластио ЖЖ из ... и ЂЂ из ..., да га заступају, да у његово име и за његов рачун могу закључити уговор о купопродаји, замени или поклону некретнина уписаних у зкул. ул.бр. .. КО ..., зкул. бр... КО ..., те да може дозволити пренос некретнине на новог власника и све радње предузете у ту сврху признао за своје. ДД преминуо је ...1995. године у месту ..., Република ..., након што се у августу 1995. године из места ... иселио. Уговор о поклону између поклонодавца ДД из ..., заступаног по пуномоћнику ЂЂ (тадашњем супругу његове унукe) из ... и поклонопримца ЗЗ из ..., на основу ког је поклонодавац покљонио некретнине уписане у зкул. .. КО ... и дозволио поклонопримцу да се на укњижи, закључен је 02.11.1997. године, а оверен пред Општинским судом у Шиду дана 02.12.1997. године, под пословним бројем Ов 3459/97. Након тога, 17.01.2000. године, закључен је уговор о поклону између ДД из ... као поклонодавца, кога је заступао ЂЂ и ВВ као поклонопримца, којим су му покљоњене некретнине уписане у зкул. бр. .. КО ... . Овај уговор оверен је пред Општинским судом у Шиду 17.01.2000. године. У даљем току ствари дана 06.02.2007. године ЕЕ као поклонодавац закључио је уговор о поклону са ГГ као поклонопримцем на основу ког му је покљонио некретнине уписане у листу непокретности број .. КО ... . Уговор је оверен пред Општинским судом у Шиду 06.02.2007. године под пословним бројем Ов 586/2007. Уговором о куповини непокретности од 15.07.2009. године између ГГ као продавца и ЗЗ Рит из Шиде као купца продавац је продао некретнине уписане у листу непокретности ..., катастарску парцелу број .. потес ... површине 2 x 03 ара 61 м2 у КО ..., за купопродајну цену од

1.206.400,00 динара. Уговор је оверен 15.07.2009. године пред Општинским судом у Шиду под пословним бројем Ов 4135/2009.

Код овако утврђених чињеница, првостепени суд закључује да су уговор о поклону који су закључени 17.01.2000. године између пок. ДД као поклонодавца и ВВ као поклонопримца и уговор закључен 06.02.2007. године између ВВ као поклонодавца и ГГ као поклонопримца ништави, јер је пуномоћје за заступање ДД престало, сагласно одредби члана 94. став 3. Закона о облигационим односима, по сили закона, даном његове смрти ...1995. године. Уговор о поклону од 17.01.2000. године закључен је након тог дана, дакле од неовлашћеног лица. Ништавост другог уговора о поклону од 06.02.2007. године произилази из ништавости раније закљученог уговора о поклону. Са друге стране првостепени суд закључује да купопродајни уговор садржи све елементе уговора о купопродаји и да тужена ЗЗ Рит није могла имати сазнања по ком основу је њен правни претходник стекао право својине на предметним некретнинама, због чега је захтев за утврђење ништавости тог уговора одбијен, као неоснован.

Другостпени суд прихвата дате разлоге првостепеног суда, у делу којим је утврђена ништавост уговора о поклону. Међутим, када је у питању купопродајни уговор сматра да материјално право није правилно примењено. Образлаже да у случају деривативног начина стицања права својине оно се изводи из права претходног власника. Отуда је за стицање права својине потребно да је преносилац власник ствари, да постоји пуноважан правни посао подобан за стицање права својине односно правни основ, и да је извршен упис права својине у јавне евиденције о непокретностима, као начин стицања. Уколико је правни посао закључен са невласником, како даље образлаже, до стицања права својине деривативним путем неће доћи иако је на основу таквог правног посла извршен упис у јавне евиденције о непокретностима. Самом укњижбом не заснива се својина. Из тог разлога, како даље образлаже, ЗЗ Рит није могла да стекне право својине на предметној непокретности јер је уговор закључила са невласником који није могао да јој пренесе више права него што сам има. Стога у том делу преиначава првостепену пресуду и усваја тужбени захтев.

Одредбом члана 94. став 3. Закона о облигационим односима прописано је да пуномоћје престаје престанком правног лица односно смрћу лица које га је дало, осим ако се започети посао не може прекинути без штете по правне следбенике или ако пуномоћје важи за случај смрти даваоца, било по његовој вољи, било с обзиром на природу посла. Примењено на конкретни случај наведено значи да с обзиром да је пуномоћје које је пок. ДД, као власник непокретности, дао ЂЂ престало смрћу властодавца ...1995. године и будући да ни по његовој вољи нити с обзиром на природу посла не произилази оно да важи за случај смрти даваоца, то први закључени уговор о поклону, сачињен дана 17.01.2000. године између ДД тада већ покојног, као поклонодавца и ВВ као поклонопримца није пуноважан јер је закључен супротно одредби члана 94. став 3. Закона о облигационим односима. Отуда је ништав у смислу одредбе члана 103. истог прописа.

Ништави уговори не производе правно дејство па одлука суда којом се утврђује ништавост има декларативно дејство. Таквом одлуком се констатује постојеће правно

стање. То даље значи да, у конкретном случају, ЕЕ уговором од 17.01.2000. године није стекао предметну непокретност па стога истом није могао пуноважно располагати на начин како је то учинио уговором о поклону од 06.02.2007. године, у корист поклонопримца ГГ. На њега није могао пренети право својине које ни сам није имао. Последично, правилан је закључак другостепеног суда да ни ГГ није могао располагати непокретношћу на начин како је учињено предметним уговором о купопродаји од 16.07.2009. године. Код дериватног стицања право својине се стиче извођењем тог права из права претходника, те је за такво стицање битна правна чињеница да је претходник био власник. Како у конкретном случају продавац није био власник, то је правилан закључак да је предметни уговор од 15.07.2009 године ништав.

Следом реченог, у том делу одлука другостепеног суда донета је правилном применом материјалног права, па је Врховни суд применом одредбе члана 416. став 1. одлучио као у ставу првом.

Међутим, у погледу преосталог дела другостепене пресуде којим се, суштински, одлучује о последицама ништавости, Врховни суд оцењује да због погрешне примене материјалног права релевантне чињенице нису утврђене.

Одредбом члана 104. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила на основу таквог уговора а ако то није могуће, или ако се природа онога што је испуњено противи враћању, има се вратити одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке уколико закон што друго не одређује. О последицама ништавости одлучује се у сваком конкретном случају. То што претходник ревидента у моменту сачињавања уговора о купопродаји није био власник ствари доводи до тога да својина не може бити прибављена деривативним путем, али не искључује могућност прибављање својине на оригинарни начин будући да за тај начин стицања законодавац захтева постојање неких других правних чињеница. Другим речима, од одговора на питање да ли је тужени стекао право својине оригинарним путем зависи одлука о последицама ништавости, у смислу одредбе члана 104. Закона о облигационим односима.

С тим у вези, Врховни суд указује да је ревидент још у одговору на тужбу навео да реституција није могућа "јер је савесни стицалац по основу уговора о промету непокретности који је испуњен и прошло је више од 10 година". Одредбом члана 21. Закон о основама својинскоправних односа прописано је да се по самом закону право својине стиче, између осталог, одржајем, док је одредбом чл. 28 ст. 3 предвиђено да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком десет година. Према одредби члана 30. ст. 1. и 2. истог закона, време потребно да се одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај. Одредбом члана 72. став 1. предвиђено је да је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром, злоупотребом поверења, а ставом 2. да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, док је ставом 3. прописано да се савесност државине претпоставља.

Суштински, одржај је консолидација правног стања са фактичким. Редован одржај постоји када је државина била савесна и законита, а протекао је законом прописани рок. Протеком законског рока испуњени су услови за стицање права својине одржајем. Отуда, када је у питању стицање својине по основу закона, оно се стиче онда када се испуне законом прописани услови, па судска одлука у том смислу има само декларативно дејство.

Следом изнетог, и како је ревидент у одговору на тужбу изнео чињенице које указују да је право својине стекао оригинарним путем, произлази да је другостепени суд то пропустио да цени.

Стога је одлука применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку морала бити укинута. Последично је укинута одлука о трошковима поступка како би се о њима одлучило коначном одлуком.

У поновном поступку другостепени суд ће ценити да ли је ревидент стекла право својине оригинарним путем, од чега зависи основаност захтева за реституцију. Такође треба ценити да је предметни уговор закључен у законом прописаној форми, оверен и, према стању у спису, испуњен у целости па чињеница да је касније проглашен ништавим, јер је купљен од невластника, би била без утицаја ако је тужена у државину ступила на основу уговора који представља законом прописан правни основ за државину, односно ако се укњижила, што би могло бити основ за закониту државину.

Након што наведено разјасни и оцени, другостепени суд ће донети нову одлуку о жалби.

**Председник већа - судија  
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић