



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21987/2023
08.04.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Мила Јанковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., коју заступа пуномоћник Милорад Главан, адвокат из ... и ВВ из ..., кога заступа пуномоћник Јован Ракић, адвокат из ..., ради утврђења и предаје у посед, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1262/23 од 08.03.2023. године, у седници одржаној 08.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1262/23 од 08.03.2023. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог ВВ за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2845/20 од 06.10.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да је уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене ББ у својству купца и туженог ВВ у својству продавца, оверен у Првом општинском суду у Београду дана 10.05.2006. године, под Ов бр 6292/2006, ништав. Ставом другим изреке, тужена ББ је обавезана да се са свим лицима и стварима исели из једнособног стана број .., површине 33 м2, који се налази на четвртном спрату куће, кућни број .., у улици ... у Београду, изграђен на кп бр .. КО Стари Град и исти преда у посед тужиљи. Ставом трећим изреке, тужени су обавезани да тужиљи солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 312.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1262/23 од 08.03.2023. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиле да се утврди ништавост уговора о купопродаји непокретности закљученог између тужене ББ у својству купца и туженог ВВ у својству продавца, оверен у Првом општинском суду у Београду 10.05.2006. године под Ов бр 6292/2006, као и да се обавеже тужена ББ да са свим лицима и стварима исели из једнособног стана број .., површине 33 м2, који се налази на четвртном спрату куће,

кућни број ..., у Улици ... у Београду, изграђен на кп бр .. КО Стари Град и исти преда у посед тужиљи. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка из трећег става изреке првостепене пресуде, тако што је тужиља обавезана да туженој ББ накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 216.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате, а туженом ВВ износ од 142.500,00 динара. Ставом трећим изреке, тужиља је обавезана да туженој ББ, накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 195.408,80 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени ВВ је поднео одговор на ревизију тужиље, са захтевом за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) и утврдио да ревизија тужиље 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је 28.10.1993. године, као давалац издржавања, закључила уговор о доживотном издржавању са сада пок. ГГ, као примаоцем издржавања, који је оверен у Првом општинском суду у Београду под Р бр 5048/93. Наведеним уговором констатовано је да је прималац издржавања власник стана који се налази у Београду у Улици ... број ..., на четвртном спрату, површине 32 м2 и да су се странке споразумеле да прималац издржавања као накнаду за издржавање оставља даваоцу издржавања у својину наведени стан, с тим што се предаја непокретности одлаже до смрти примаоца издржавања. Три месеца након закључења уговора о доживотном издржавању, 28.01.1994. године, прималац издржавања ГГ је поднела тужбу ради раскида уговора о доживотном издржавању због неизвршавања уговорних обавеза од стране тужиље, као даваоца издржавања у предмету Првог општинског суда у Београду П 570/94. Пресудом Првог општинског суда у Београду П 570/94 од 10.05.1995. године, одбијен је тужбени захтев за раскид уговора, међутим, наведена пресуда је укинута решењем Окружног суда у Београду Гж 11965/95 од 31.01.1996. године и у даљем току поступка, због смрти ГГ (која је преминула ...1997. године), донето је решење о прекиду поступка 12.11.1997. године. У том предмету тужиља је поднела противтужбу са захтевом за утврђење ништавости уговора о купопродаји стана Ов 4011/96 који је сада пок. ГГ, као продавац закључила са туженим ВВ, као купцем дана 03.06.1996. године. Пресудом Првог општинског суда у Београду П 2284/98 од 16.04.2002. године, одбијен је тужбени захтев за раскид уговора о доживотном издржавању, као и евентуални захтев за поништај истог уговора, док је усвојен противтужбени захтев и утврђено да је ништав наведени уговор о купопродаји стана. Ова пресуда је укинута решењем Окружног суда у Београду Гж 10395/02 од 21.10.2002. године, а затим је пресудом Првог општинског суда у Београду П 1782/03 од 08.10.2003. године, поново одбијен тужбени захтев за раскид уговора о доживотном издржавању и поништај тог уговора, а усвојен противтужбени захтев за утврђење

ништавости уговора о купопродаји стана. Та пресуда је потврђена пресудом Окружног суда у Београду Гж 1078/04 од 22.04.2004. године у делу одлуке о евентуалном тужбеном захтеву за поништај уговора о доживотном издржавању, док је у преосталом делу укинута и предмет враћен на поновно суђење. Решењем Првог општинског суда у Београду П 3007/05 од 02.11.2005. године, прекинут је поступак у односу на тужбени захтев за раскид уговора о доживотном издржавању, а настављен по противтужби овде тужиље. Пресудом Првог општинског суда у Београду П 4405/06 од 03.01.2007. године, усвојен је противтужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о купопродаји стана Ов 4011/96 и наведена пресуда је потврђена пресудом Окружног суда у Београду Гж 12686/07 од 14.12.2007. године, али су пресудом Врховног суда Србије Рев 1364/08 од 15.10.2009. године, преиначене нижестепене пресуде, тако што је одбијен противтужбени захтев тужиље да се утврди ништавост наведеног уговора о купопродаји стана. Одлуком Уставног суда Уж 2819/2009 од 06.06.2012. године, усвојена је уставна жалба и утврђено да је наведеном пресудом Врховног суда Србије повређено право на правично суђење, те је наложено надлежном суду да понови поступак по ревизији изјављеној против пресуде другостепеног суда. Након тога, пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5855/14 од 20.11.2014. године, одбијена је као неоснована жалба туженог ВВ и потврђена пресуда Првог општинског суда у Београду П 4405/06 од 03.01.2007. године, којом је утврђено да је ништав уговор о купопродаји стана Ов 4011/96. Поред тога, утврђено је да се тужени ВВ на основу уговора о купопродаји стана Ов 4011/96, решењем Другог општинског суда у Београду Дн 1932/97 од 18.08.1997. године, укњижио као власник предметног стана, а што следи и из листа непокретности број .. КО Стари Град, те је исти као продавац 10.05.2006. године закључио уговор о купопродаји са туженом ББ, којој је као купцу продао предметни стан. Уговор је оверен у Првом основном суду у Београду под Ов бр 6292/2006. Купопродаја стана је извршена уз посредовање агенције и туженом ВВ је на име купопродајне цене исплаћен износ од 45.000 евра, који је тужена ББ остварила путем кредита за куповину стана код Националне банке Грчке у мају месецу 2006. године, након чега се и уписала као власник стана. Утврђено је да је на предметном стану извршена забележба хипотеке коју је тужена ББ конституисала као средство обезбеђења стамбеног кредита, док тужила није тражила забележбу спора који је водила ради утврђења ништавости уговора о купопродаји стана, закљученог између ГГ, као продавца и туженог ВВ, као купца.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев, налазећи да предметни уговор о купопродаји стана закључен између тужених ништав правни посао у смислу члана 103. Закона о облигационим односима, јер је правноснажном пресудом утврђена ништавост уговора о купопродаји стана на основу кога је тужени ВВ стекао право својине на предметном стану, па није могао пуноважно располагати истим. Зато је тужена ББ у обавези да се из стана исели и преда га тужиљи у посед на основу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа. Првостепени суд је оценио савесност уговорних страна, приликом закључења уговора, налазећи да је тужени ВВ, као продавац био несавестан с обзиром да је тужила против њега водила поступак ради утврђења ништавости уговора који је претходно закључио са сада пок. ГГ, док је тужена ББ савестан купац, али да јој као савесној уговорној страни стоје на располагању средства прописана чланом 108. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, налазећи да предметни уговор о купопродаји стана није ништав правни посао, јер је тужена ББ савестан стицалац и власник предметног стана на основу члана 20. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, с обзиром да поседује правни основ који по члану 33. наведеног закона води стицању права својине. Тужена ББ је након извршене купопродаје уписала право власништва у јавним књигама на предметном стану, па би доношење одлуке о одузимању имовине у овом случају било несразмерно мешање у имовину и противно општим начелима заштите основних људских права и слобода и довело би до несигурности у правном промету. Осим тога, по становишту другостепеног суда тужила нема утврђено право својине на стану с обзиром да је исто оспорено подношењем тужбе за раскид уговора о доживотном издржавању који поступак још увек није окончан због прекида.

Према одредби члана 20. став 1. Закона о основама својинско-правних односа, право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Уговор о купопродаји непокретности представља деративан начин стицања права својине код кога стицалац то право изводи из права свог претходника који мора бити власник ствари у моменту закључења уговора. Када је у питању правни посао, за стицање права својине на непокретности нужно је извршити упис права својине у јавној књизи на основу члана 33. Закона о основама својинско-правних односа, јер је то конститутивни елемент стицања. Савесност као правна и морална чињеница није од значаја код деривативног начина стицања права својине, али постоје изузеци када савесност представља елемент стицања у циљу заштите поштених купаца који су све предузели како би се уверили да је продавац истовремено и власник предмета продаје. Према члану 5. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник РС", бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 34/2001, 25/2002, 101/2005), који је важио у време закључења предметног уговора о купопродаји стана, права на непокретности стичу се, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности. У случају више уписа права на непокретностима, јаче је оно право које је раније уписано. Право на непокретности настало уписом у катастар непокретности из става 1. овог члана има правно дејство према трећим лицима од дана уписа. Упис података о непокретностима и правима на њима врши се за све непокретности по службеној дужности или по захтеву носиоца права на непокретности. По члану 6. подаци о непокретности и правима на њима уписани у складу са одредбама члана 5. овог закона сматрају се тачним и трећа лица не могу трпети штетне последице у промету непокретности и другим односима у којима се ови подаци користе.

Поуздајући се у тачност података уписаних у катастар непокретности, након утврђења да је продавац уписан као власник стана и да на предмету продаје нема уписаних терета и забрана, тужена ББ је закључила у складу са тада важећим Законом о промету непокретности уговор о купопродаји стана, исплатила купорподајну цену и ступила у посед стана. Након извршене купопродаје уписала је право власништва у јавним књигама на предметном стану и код утврђења да није имала сазнања да се води спор између тужиле и туженог као продавца стана, поштујући принцип заштите савесног (*bona fide*) купца (купца у доброј вери), тужена ББ је као савестан купац стекла право својине на предметном стану. Следом наведеног предметни уговор о купопродаји стана није ништав правни посао у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима. Наводима ревизије није доведен у питање закључак суда о

савесности тужене ББ, као купца стана по пуноважном и у целини извршеном уговору о купопродаји на чију правну ваљаност нема утицаја накнадно донета правноснажна пресуда којом је утврђена ништавост уговора о купопродаји стана, на основу ког је тужени ВВ уписао своје право својине на стану и затим располагао истим предметним уговором о купопродаји који је закључио са туженом ББ. У таквој ситуацији упис права својине на непокретностима у јавној књизи у корист ВВ и чињеница да на предмету продаје није било уписаних терета и забрана указује да се тужена ББ поуздала у тачност података уписаних у јавној књизи о непокретностима, а затим закључила и оверила уговор о купопродаји, исплатила купопродајну цену и непокретност је предата у државину, па је као савестан купац стекла право својине на предметном стану и није у обавези да предметни стан преда тужиљи у посед на основу члана 37. Закона о основама својинско-правних односа. Следом наведеног без утицаја су ревизијски наводи којима се указује на разлоге апсолутне ништавости уговора о купопродаји стана који је тужени ВВ закључио са сада пок. ГГ, као и да је закључак другостепеног суда заснован само на критеријуму безрезервног поуздања у земљишно-књижно стање. Зато су као неосновани оцењени сви ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права.

Захтев туженог ВВ за накнаду трошкова одговора на ревизију је одбијен на основу члана 154. ЗПП, јер ово правно средство није било потребно ради вођења парнице.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић