



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 20244/2023  
02.04.2026. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Иване Рађеновић, Јасминке Обућина и Татјане Ђурица, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Станиша Николић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Златомир Колаковић, адвокат из ..., ради предаје, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3033/22 од 21.02.2023. године у седници одржаној 02.04.2026. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3033/22 од 21.02.2023. године, као изузетно дозвољеној.

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиоца, па се **УКИДАЈУ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3033/22 од 21.02.2023. године и пресуда Основног суда у Краљеву П 799/20 од 31.05.2022. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 3033/22 од 21.02.2023. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Основног суда у Краљеву П 799/20 од 31.05.2022. године којом је одбијен тужбени захтев тужиоца да се тужени ББ из ... обавезе да му преда у државину испражњене од лица и ствари непокретности набројане у ставу 1. изреке, а тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове поступка.

Благовременом ревизијом тужилац побија правноснажну другостепену пресуду са позивом на члан 404. ЗПП и истиче да је од општег интереса да се размотре правна питања о примени члана 3. и 37. Закона о основама својинскоправних односа, односно о примени начела поуздања у катастар непокретности прописаног чланом 63. Закона о државном премеру и катастру. Предлаже да се ревизија усвоји и пресуда укине и врати другостепеном суду на поновни поступак или да се преиначи и усвоји тужбени захтев тужиоца и тужиоцу досуде трошкови поступка.

Чланом 404. ЗПП, прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе као и ако је потребно ново

тумачење права, с тим да се о дозвољености и основаности ревизије одлучује у већу од пет судија.

Имајући у виду да се у конкретном случају ради о тужби са захтевом за предају ствари власника ствари уписаног у катастру непокретности, те да је спорна примена начела поуздања у податке уписане у катастар непокретности, Врховни суд је нашао да су испуњени услови из члана 404. ЗПП, па је одлучено као у ставу 1. изреке.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је установио да је ревизија тужиоца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, на коме су засноване нижестепене одлуке, тужилац је у листу непокретности уписан као власник парцела број 190, 191, 192, 193, 195/1, 195/2, 204, 205, све КО .... Уписан је као власник и на објекту од 12 м2. Тужени живи на имању у ... са својом породицом. Са њима је до своје смрти живела и мајка туженог, ВВ. Катастарске парцеле су уписане у КО ... у катастарском оперативном листу СКН Краљево. До 1999. године су се све водиле на мајку туженог, сада пок. ВВ. Због дуговања туженог сведоку ГГ, односно његовом брату, за наведене парцеле је ГГ закључио уговор о купопродаји са мајком туженог ВВ, и у Служби за катастар непокретности их пренео на своје име, без улажења у посед тих непокретности. Потом је закључио купопродајни уговор са ДД из ... . ДД је пренео право својине на парцелама уговором Ов бр.4754/01 од 23.08.2001. године, овереним пред Општинским судом у Краљеву. ДД је дана 17.05.2004. године, као једини и искључиви власник побројаних кат. парцела пренео право својине купцу ЂЂ из ... . Уговор је оверен од стране Општинског суда у Краљеву под Ов бр.3011/04 од 26.05.2004. године. Након тога, ЂЂ је дао пуномоћје ДД, оверено 28.09.2004. године, те га овластио да у његово име може да предузме све правне радње односно да закључи уговор о купопродаји и да располаже у његово име предметним катастарским парцелама. Пуномоћјем је овлашћен да наплати купопродајну цену у случају закључења уговора о купопродаји. Уговор о купопродаји Ов бр.9311/06 од 05.07.2006. године је закључен између ЂЂ у својству продавца, за кога се појавио као пуномоћник ДД, и тужиоца АА, у својству купца. Уговором је констатовано да је ЂЂ једини и искључиви власник побројаних парцела и породичне стамбене зграде површине од 12 м2, постојеће на кп бр .. тзв. ..., КО ..., у виђеном стању. Уговорена је купопродајна цена од 1.000.000,00 динара. Промена је уписана у РГЗ СКН Краљево и предметне непокретности су уписане на новог корисника АА, овде тужиоца, на основу захтева од 19.03.2008. године.

Од момента куповине предметне непокретности од мајке туженог, ГГ није захтевао иселење туженог и чланова породице из било које непокретности. Тужени је са својом породицом, после продаје, остао да живи на свом имању, а син овде туженог је исплатио у више наврата ГГ износ од по 1000 евра што потврђују признанице сачињене у периоду од јула до децембра 2004. године. ДД је тражио од туженог предају у државину спорних непокретности тужбом, али је решењем Општинског суда у Краљеву утврђено да је његова тужба у предмету П бр.198/05 дана 23.04.2007. године повучена. До тренутка подношења ове тужбе, тужилац није захтевао иселење туженог и његове породице и предају државине непокретности за коју је упис извршен још 2008. године.

Из исказа тужиоца судови утврђују да је тужилац купио кућу, окућницу и још неке помоћне објекте чија је површина од 2 ха, да је исплатио цену ДД, након овере уговора. Првостепени суд утврђује да мајка туженог није била писмена, да није продала земљу, да је тужени од ЕЕ, брата ГГ позајмио износ од 15.000 евра и да је као гаранција за враћање новца, закључен интерни уговор. Утврђује да на терену нема објекта у односу на који тужилац има уписано право својине, односно да се на парцелама налазе други објекти за које тужилац није уписан као искључиви власник.

Првостепени суд одбија тужбени захтев тужиоца, јер сматра да је уговор број 1333/99 од 08.07.1999. године, закључен између пок. ВВ и ГГ ништав, да је закључен од неовлашћеног лица, а неовлашћено заступана пок. ВВ, сходно члану 88. ЗОО, уговор није накнадно одобрила. Образлаже да је уговор ништав зато што не поседује каузу. Првостепени суд сматра да је само формално закључен уговор о купопродаји, а да воља уговорних страна није била купопродаја и пренос права својине, већ обезбеђење дуга сина пок. ВВ, овде туженог, према брату ГГ, који је означен као купац у предметном уговору. Према ставу суда то произлази из чињенице да купац није ушао у посед након закључења уговора, да није тражио предају непокретности, већ је примао уплате на име дуга. Сем тога, првостепени суд закључује да се не може тражити предаја објекта који није био предмет купопродајног уговора из 1999. године, па није могао бити предмет располагања доцнијим уговорима.

Другостепени суд прихвата разлоге првостепеног суда о ништавости правног посла на основу кога је извршена прва промена у катастру непокретности, па закључује да су ништави и сви доцнији уговори којима је вршено отуђење права својине на предметним непокретностима, из ког разлога одбија жалбу тужиоца.

Врховни суд налази да је побијана одлука заснована на погрешној примени материјалног права, због чега чињенично стање није потпуно утврђено.

Предмет спора је захтев катастарског титулара права својине на непокретности за предају ствари. Према члану 3. Закона о основама својинскоправних односа власник има право да своју ствар држи, да је користи и да с њом располаже у границама одређеним законом. Према члану 63. Закона о државном премеру и катастру, подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Следило би да уписани катастарски власник има право да захтева предају ствари од лица у чијој је фактичкој власти.

Међутим, право својине уписано у јавне књиге, а у вези са тим право на државину ствари, може бити предмет оспоравања у судском поступку. Лице које претендује да је власник исте ствари може тужбом захтевати утврђење свог права или захтевати утврђење ништавости уговора на основу кога је право уписано. Због природе права (апсолутно право) и његовог дејства према свима ( *erga omnes* ), о томе се не може одлучивати као о претходном питању, како то чине нижестепени судови, јер сходно члану 12. став 2. Закона о парничном поступку одлука о претходном питању има правно дејство само у парници у којој је то питање решено. Према стању у списима нема захтева за утврђење права својине туженог у односу на тужиоца, нити захтева за утврђење ништавости уговора на основу којих су вршени уписи о којима би се могло одлучивати изреком пресуде која би на основу члана 360. став 2. ЗПП због природе спорног права деловала не само међу странкама, већ и према трећим лицима чиме би се искључили из правног промета уговори који су произвели правно дејство и на основу које би се могла захтевати промена титулара права у јавним књигама.

Осим тога, чланом 37. Закона о основама својинскоправних односа је прописано да власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари. Према ставу 2. овог члана, власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог. Оба услова морају бити испуњена кумулативно.

Према утврђењу нижестепених судова, тужилац је у катастар непокретности уписан као власник објекта од 12 м<sup>2</sup>, али таквог објекта нема на терену. Ако објекта нема, не може бити у било чијој, па ни тужениковој фактичкој власти. На терену се налазе други објекти, али у односу на њих тужилац није доказао да је уписан као искључиви власник. Није расправљено у чијој су својини постојећи објекти, ко је, кад и

на који начин стекао право на истима. У вези са тим, након идентификације постојећих објеката и титулара права на њима, нужно је расправити евентуално постојање јачег права лица које није уписано, и на објектима и на парцелама на којима се налазе објекти, сагласно начелу јединства непокретности. Од права на постојећим објектима зависиће и право на земљишту на коме се они налазе, односно земљишту које служи њиховој редовној употреби. У крајњем, зависиће и основаност захтева тужиоца за предају од стране туженог за кога је утврђено да се налази у државини само оних објеката који на терену заиста постоје, а не и објекта од 12 м<sup>2</sup>, за који је тужилац уписан као власник.

Из наведених разлога, на основу члана 416. ЗПП, одлучено је као у изреци, па ће у поновном поступку првостепени суд расправити све чињенице од значаја за одлучивање о захтеву катастарског власника за предају ствари у односу на држаоца оних ствари за које је право уписано, при чему ће се разјаснити чији су објекти који се на терену налазе, на који начин је право стечено и сагласно томе разјаснити постојање евентуалног права на парцелама на којима се објекти налазе, односно које служе редовној употреби.

**Председник већа – судија  
Татјана Миљун, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић