



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5477/2021**  
**12.04.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Бране Раковић, адвокат из ..., против тужених-противтужилаца ББ из ... и ВВ из ..., које заступа Марко Крстин, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 292/21 од 27.04.2021. године, у седници одржаној дана 12.04.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 292/21 од 27.04.2021. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 9807/2018 од 10.09.2020. године, делимично је усвојен тужбени захтев тужиле-противтужене и утврђено да је тужила, као наследник ГГ, искључиви власник непокретности стана број .., површине 33,05 м2, који је изграђен у приземљу вишестамбене зграде у улици ... у Новом Саду, на парцели .. КО Нови Сад, а на основу Уговора о купопродаји стана у изградњи од 13.02.2008. године, а који је ГГ закључио са СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД, предузетник ..., оверен код Општинског суда у Новом Саду дана 13.02.2008. године бр. Ов1 7543/2008 и решења о наслеђивању Основног суда у Новом Саду О 6624/2015 од 02.02.2016. године. Обавезан је тужени-противтужилац ББ да испразни слободан од лица и ствари, преда у посед тужили-противтуженој стан број .. у улици ... у Новом Саду. Одбијен је део тужбеног захтева којим тужила-противтужена тражила да се утврди да је ништав и нема правно дејство Уговор о куповини стана у изградњи од 19.10.2007. године закључен између СЗТР „Браћа Дивнић“ предузетник ДД, кога заступа ББ по пуномоћју Ов1 752/2008 од 31.03.2008. године и ЕЕ, којим је продавац продао, а купац купио стан број .. у улици ... у Новом Саду. Одбијен је тужбени захтев којим је тужила-противтужена тражила да се утврди да су ништави и немају правно дејство: Уговор о купопродаји од 16.10.2007. године закључен између СЗТР „Браћа Дивнић“ предузетник ДД као продавца и ББ као купца, којим је продавац продао, а купац купио стан број .. у улици ... у Новом Саду; Записник о примопредаји непокретности број .. површине 33,05 м2, у улици ... број .. у Новом Саду сачињен 01.06.2013. године између

инвеститора „Деко“ д.о.о. Нови Сад у ликвидацији и купца ББ по пуномоћју овереном од стране СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД предузетник; Пуномоћ дата од стране СЗТР „Браћа Дивнић“ предузетник ДД оверен код Општинског суда у Новом Саду дана 31.03.2008. године, под бројем Ов1 1752/2008 којим се овлашћује ББ да може прометовати стан број .. у улици ... у Новом Саду. Противтужбени захтев је делимично усвојен. Утврђено је да је незаконита, фалсификована, па се поништава исправа – записник о примопредаји непокретности стана број .. у улици ... у Новом Саду на коме су као потписници наведени: „продавац ДД, предузетник ..., улица ... и купац ГГ Булевар ...“, а као место сачињавања исправе наведено „У Новом Саду 25.03.2013. године“, што је тужилац дужан да трпи. Утврђено је да је незаконита и фалсификована, па се поништава исправа – примопредајни записник недовршеног стана број .., површине 33,05 м<sup>2</sup>, саграђен на парцели ... КО Нови Сад 2 од 15.11.2012. године, на коме је на месту потписник СЗТР „Браћа Дивнић“ предузетник ДД, а као место и време сачињавања наведено „У Новом Саду 15.11.2012. године, што је тужила дужна да трпи и призна. Утврђено је да је ББ на основу записника о примопредаји непокретности стана број .. у улици ... у Новом Саду, сачињеног дана 01.06.2013. године потписаног и овереног печатом „Деко“ д.о.о. Нови Сад у ликвидацији као инвеститора и ББ као купца и предаје посед стана, предајом кључева од врата стана и улазних врата у објекат, стекао право на посед државину стана, што је тужила дужна признати и трпети. Одбијен је део тужбеног захтева којим тужени – противтужиоци траже да се призна правно дејство и утврди да је пуноважан Уговор о купопродаји сачињен у адвокатској канцеларији Микашиновић Дарка, закључен дана 16.10.2007. године, између СЗТР „Браћа Дивнић“ предузетник ДД, купци као продавца и ББ као купца, којим је продавац продао, а купац купио стан број .. у улици ... у Новом Саду, што је тужила дужна признати. Одбијен је противтужбени захтев у делу у којем су тужени противтужиоци тражили да се утврди да је ништав и нема дејство Уговор о купопродаји стана у изградњи закључен дана 13.02.2008. године оверен истог дана Ов1 7543/2008 између СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД као продавца и ГГ као купца, којим је купац купио, а продавац по други пут продао стан број .. у улици ... у Новом Саду. Обавезани су тужени да тужили исплате трошкове поступка у износу од 199.050,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 292/21 од 27.04.2021. године, жалба тужиле-противтужене је одбијена, а жалба тужених-противтужилаца делимично усвојена, делимично одбијена и првостепена пресуда преиначена у ожалбеном усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужила-противтужена, као наследник ГГ, искључиви власник непокретности стана број .., површине 33,05 м<sup>2</sup>, изграђен у приземљу вишестамбене зграде у улици ... у Новом Саду, на парцели .. КО Нови Сад 2, а на основу Уговора о купопродаји стана у изградњи од 13.02.2008. године, који је ГГ закључио са СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД предузетник ..., оверен код Општинског суда у Новом Саду дана 13.02.2008. године бр. Ов1 7543/2008 и решења о наслеђивању Основног суда у Новом Саду О 6624/2015 од 02.02.2016. године, те да се обавезе тужени-противтужилац ББ да испразни слободан од лица и ствари и преда у посед тужили-противтуженој као законском наследнику ГГ стан број .., површине 33,05 м<sup>2</sup> у приземљу вишестамбене зграде у улици ... број .. у Новом Саду на парцели .. КО Нови Сад; те у делу одлуке о трошковима поступка тако што је обавезана тужила-противтужена да туженима-противтужиоцима исплати на име трошкова првостепеног поступка износ од 257.318,35 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке па до исплате. У преосталом ожалбеном усвајајућем и одбијајућем делу одлуке

о противтужбеном захтеву првостепена пресуда је потврђена. Обавезана је тужила-противтужена да туженима-противтужиоцима исплати на име трошкова жалбеног поступка износ од 37.550,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде па до исплате.

Против пресуде Апелационог суда у Новом Саду тужила је благовремено изјавила ревизију због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени су дали одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану другостепену пресуду у смислу одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...18/20) и утврдио да ревизија тужиле није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињенином стању утврђеном пред другостепеним судом, пред којим је отворена расправа у смислу члана 383. став 3. ЗПП, Привредно друштво „Деко“ д.о.о. из Новог Сада, чији је власник и оснивач ЋЋ, било је инвеститор, а СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД, предузетник ..., извођач радова на изградњи вишестамбене зграде у Новом Саду на адреси ... број .., на парцели .. КО Нови Сад 2. Тужени ББ је преко Агенције за промет некретнина „Винер“ из Новог Сада на лицу места у улици ... упознао ДД који му је предочио нацрт станова који ће бити изграђени, препоручио му стан површине око 33м<sup>2</sup> и предочио да је он извођач радова на згради, а да је предметни стан добио путем компензације од инвеститора. Тужени ББ је са супругом ЕЕ имао намеру да купи већи стан, а након што га је ДД обавестио да је са инвеститором укључен и у изградњи зграде у улици ..., те да постоји могућност за каснију замену станова, тужени ББ је одлучио да купи предметни стан. Дана 03.10.2007. године у Агенцији за промет некретнина тужени је са СЗТР „Браћа Дивнић“ закључио предуговор за стан број .. у улици ... број .. за купопродајну цену од 35.000 евра уз исплату 5.000 евра, као средства обезбеђења за закључење коначног уговора. Између инвеститора „Деко“ д.о.о. из Новог Сада као продавца и СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД као предузетника дана 16.10.2007. године закључен је Уговор о купопродаји стана број .. у ... у Новом Саду, за који стан је уговорено да ће се купопродајна цена исплатити путем компензације – извођењем грађевинских радова на објекту, а истог дана 16.10.2007. године у Агенцији је, у присуству адвоката, закључен Уговор о купопродаји стана у изградњи између СЗТР „Браћа Дивнић“ предузетник ДД као продавца и туженог ББ као купца, који је имао за предмет купопродају стан број .. површине 33,05 м<sup>2</sup> у изградњи у приземљу вишестамбене зграде број .. у улици ... у Новом Саду на парцели .. КО Нови Сад. Купац је продавцу исплатио целокупну купопродајну цену. Продавац се обавезао да посед предметне некретнине преда купцу до 01.10.2008. године. Уговор није оверен јер је купац ББ мислио да ће предметни стан мењати за већи стан у улици ..., а како би избегао трошкове овере за два уговора и пријаву плаћања пореза на пренос апсолутних права. Након сазнања да инвеститор и извођач радова имају финансијске проблеме, тужени ББ је инсистирао да му ДД изда пуномоћје да са предметним станом може располагати, сматрајући да ће на тај начин

бити заштићен, па је ДД дана 31.03.2008. године издао пуномоћје под бројем Ов1 1752/2008, на основу ког пуномоћја је дана 28.05.2013. године оверен пред Основним судом у Новом Саду Уговор о куповини стана Ов3 6683/2013 закључен између СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД предузетник, кога заступа ББ, као продавца и ЕЕ као купца, на коме је назначено да је сачињен дана 19.10.2007. године. Тужени је све време обилазио градилиште и надзирао радове. Током 2012. године купци станова су се самоиницијативно организовали како би пронашли начин да се зграда доврши, па је тужени ББ заједно са осталим купцима станова учествовао у финансирању предметних радова на завршетку објекта. Даном 01.06.2013. године, ЂЂ као директор инвеститора „Деко“ д.о.о. извршио је примопредају станова тако што је власницима станова предао кључеве станова и потписао записнике о примопредаји, па је том приликом тужени ББ преузео кључеве од предметног стана и заједно са ЂЂ потписао записник о примопредаји предметног стана. На списку станова у предметној згради које је сачинио инвеститор за стан број .. у приземљу, стоји презиме ДД и руком дописано ББ. ЂЂ је туженом ББ продао паркинг место у дворишту стамбене зграде у улици ... . Након ступања у посед стана тужени ББ је и даље улагао средства у уређивање унутрашњости стана.

Правни претходник тужиље, сада покојни ГГ је као купац дана 13.02.2008. године закључио Уговор о купопродаји стана у изградњи са СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД, предузетник као продавцем, који је за предмет такође имао стан број .. у приземљу зграде број .. у улици ... у Новом Саду, за купопродајну цену од 42.900 евра и исплатио продавцу пре потписивања уговора купопродајну цену. Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду 13.02.2008. године под бројем Ов1 7543/2008. Даном 30.07.2008. године ГГ је извршио уплату новчаног износа на рачун Министарства финансија Пореске управе уз назнаку сврха уплате порез на пренос апсолутних права. Правни претходник тужиље није обилазио градилиште и није улазио у предметну зграду и стан током градње, није долазио на састанке купаца станова нити учествовао у финансирању довршетка радова на згради, које радове су финансирали купци станова. Када је сазнао да је зграда завршена, ГГ је заменио цилиндар браве на улазним вратима стана, због чега је тужени ББ поднео тужбу за сметање поседа, па је решењем П 11478/2013 од 31.01.2014. године усвојен тужбени захтев ББ и наложено ГГ да преда стан ББ. Поступак извршења је обустављен јер је тужени ББ известио суд да је извршни дужник у целости испунио своју обавезу предаје стана. Записник о примопредаји непокретности од 23.05.2013. године и 15.11.2012. године, у којима је констатовано да се купцу предаје предметни стан, те да је примопредаја извршена од стране продавца ДД купцу ГГ, није потписао ДД.

Према евиденцији Катастра непокретности Нови Сад I, према стању на дан 30.01.2019. године, предметна стамбена зграда је уписана у Лист непокретности број .. КО Нови Сад 2, а предметни стан број .. није евидентиран у Катастру непокретности. У Г листу – подаци о терету и ограничењима дана 09.11.2017. године извршена је забележба да је поднет захтев за провођење промене уписа стана број .. по Закону о озакоњењу објекта инвеститора АА, а 01.09.2014. године уписана је забележба постојања судског спора под бројем П 2004/2014 о праву својине и државине на стану између тужиоца ГГ и тужених ЕЕ и ББ. Правноснажним решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове града Новог Сада од 18.11.2016. године, донето је решење о озакоњењу предметног стамбеног објекта у улици ... број .. .

ЕЕ је преминула ...2014. године, ГГ ...2015. године, а СЗТР „Браћа Дивнић“ ДД, предузетник купци је брисана 27.11.2012. године.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у усвајајућем делу тужбеног захтева, тако што је одбио тужбени захтев тужиле за утврђење права својине на стану број .. у улици ... у Новом Саду, применом начела савесности и поштења из члана 12. Закона о облигационим односима, начела злоупотребе права из члана 13. истог закона, у ситуацији када је на истој непокретности више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на тој непокретности. Закључио је да јаче право на посед има тужени ББ јер је ранији купац предметног стана, који је у целости исплатио купопродајну цену, коме је стан предат у посед, који се након закључења уговора у даљем према предметној некретности односио као власник с обзиром да је обилазио градилиште, учествовао на састанцима купаца станова и у финансирању довршетка изградње зграде. При томе, уговор о купопродаји стана у изградњи који је тужени ББ закључио са ДД има све елементе Уговора о грађењу из члана 630. Закона о облигационим односима, а његова савесност није доведена у сумњу чињеницом да купопродајни уговор није оверен код исказане намере да се стан замени за већи стан у улици ... и правно-техничке реализације купопродаје у договору са супругом. Правни претходник тужиле након што је закључио касније Уговор о купопродаји стана у изградњи и исти оверио, није се према некретности односио као власник, није обилазио стан нити је учествовао у финансирању довршетка зграде и самог стана. У делу захтева којим је тражено утврђење ништавости Уговора о куповини стана у изградњи који су били предмет тужбе и противтужбе, изнет је став о непотпуној пасивној легитимацији јер нису обухваћени правни следбеници сада покојног ДД који представљају нужне јединствене супарничаре у смислу одредбе члана 211. Закона о парничном поступку.

По оцени Врховног касационог суда правилно је другостепени суд применио материјално право када је донео побијану одлуку и навео ваљане разлоге које прихвата и овај суд.

Према члану 41. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, кад се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази.

И по оцени Врховног касационог суда, у ситуацији вишеструке продаје предметног стана, правилно је другостепени суд у конкретном случају дао предност правном основу туженог на стану. Наиме, у ситуацији када два лица закључе посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретности, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења и начела злоупотребе права, према којима када су оба стицаоца савесни јачи је у праву онај стицалац којим је непокретност предата у државину. Стога, и по оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је правилно признао као јачи правни основ уговор туженог ББ од 16.10.2007. године, с обзиром да је тужени ББ у тренутку закључења Уговора о купопродаји предметног стана у изградњи био савестан, исплатио купопродајну цену стана и уведен у посед стана у односу на коју непокретност се односио као власник.

Ревизијски наводи којима се инсистира на несавесност туженог ББ указивањем да уговор о купопродаји који је ово лице закључило за предметни стан није оверен и нема правно дејство у односу на уговор правног претходника тужиле ГГ било је цењено од стране другостепеног суда. Наиме, наведено чињенично стање другостепени

суд је утврдио након што је отворио расправу на основу члана 383. ЗПП и извео предложене доказе које је ценио у смислу члана 8. ЗПП. Уговор о купопродаји стана у изградњи, по својој садржини одговара уговору о грађењу из члана 630. Закона о облигационим односима, који не захтева оверу уговора, па како је тужени ББ исплатио купопродајну цену стана, који му је записнички предат у посед, а према којој непокретности се тужени и пре увођења у посед понашао као власник, то наведени уговор представља јачи правни основ у односу на касније закључени уговор о купопродаји непокретности. Извршена забележба 09.11.2017. године у односу на поднети захтев за провођење промене уписа стана број .. по Закону о озакоњењу објекта инвеститор АА такође није од утицаја с обзиром да је правни претходник тужиље још 2013. године имао сазнања да је стан продат ББ те је свако даље поступање у односу на предметну непокретност исказивало несавесност овог лица.

Наводима ревизије не доводи се у сумњу савесност туженог, па се неосновано ревизијом указује да је становиште другостепеног суда засновано на погрешној примени материјалног права.

Врховни касациони суд је на основу изложеног оценио да ревизија тужиље није основана па је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

Захтев тужених за накнаду трошкова састава одговора на ревизију и судске такса је одбијен на основу члана 154. став 1. ЗПП, јер се не ради о трошковима потребним за вођење ове парнице.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**