



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 1852/2022  
23.10.2025. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Андраш Молнар адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ из ... и ГГ из ..., које заступа Игор Сињери адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2154/21 од 16.09.2021. године, на седници одржаној 23.10.2025. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужених и **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2154/21 од 16.09.2021. године тако што се **ОДБИЈА** жалба тужиоца као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Новом Саду П 29177/20 од 13.04.2021. године.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац да накнади туженима трошкове поступка по ревизији од 64.000,00 динара у року од 15 дана од дана достављања ове пресуде.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 29177/20 од 13.04.2021. године одбијен је тужбени захтев тужиоца за утврђење да је стекао правни основ за упис права својине на парцелама .../... пов. 36а 10м<sup>2</sup> и .../... пов. 1а 47м<sup>2</sup>, укупне пов. 37а 57м<sup>2</sup>, обе ливада 3. класе, ..., уписане у л.н. ... к.о. ... и трпљење тужених да тужилац на основу ове пресуде упише своје право у јавни регистар (став први изреке) и обавезан тужилац да накнади туженима 26.000,00 динара на име трошкова поступка (став други изреке).

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2154/21 од 16.09.2021. године преиначена је означена првостепена пресуда тако што је утврђено да је тужилац стекао правни основ за упис права својине на означеним непокретностима и тужени обавезани да трпе да тужилац на основу ове пресуде упише своје право у јавни регистар и да му накнаде трошкове парничног поступка од 106.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате (став први изреке) и трошкове жалбеног поступка од 36.400,00 динара (став други изреке), док је одбијен захтев тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка (став трећи изреке).

Против означене правноснажне пресуде донете у другом степену тужени су благовремено изјавили ревизију из чије садржине произлази да пресуду побијају због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побижану пресуду, у смислу члана и 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП) и утврдио да је ревизија 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. Ревизија неосновано указује и на постојање битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 9. и става 1. у вези са чланом 74. став 1. ЗПП. Тужбом у овом спору тужилац јесте означио као тужену, поред ББ и њену сестру ДД, за коју је имао сазнање да је преминула пре подношења тужбе (21.12.2012. године), али је првостепени суд одбио да тужбу у том делу одбаци на рочишту од 24.05.2019. године и наставио је да поступа по тужби којом је тужилац 05.11.2018. године, уместо те тужене, као тужене означио њене наследнике ВВ и ГГ. Будући да ова повреда парничног поступка није учињена у поступку пред другостепеним судом, она не представља разлог због којег би се ревизијом могла побити другостепена пресуда.

Према утврђеном чињеничном стању тужена ББ и њена сада покојна сестра ДД су књижне власнице к.п. .../... од 36а 10м<sup>2</sup> и .../... од 1а 47м<sup>2</sup>, укупне површине 37а 57м<sup>2</sup>, уписане у л.н. ... к.о. ... (настале ради формирања пута од парцеле истих сувласника, ... површине 37а 69м<sup>2</sup>) које се налазе на раскршћу путева ..., ... и Пут ... (...) и граниче се само са једном парцелом у приватној својини (... у сувласништву истих лица). Власнице су своју парцелу ... продале 05.06.2001. године ЂЂ, судски овереним уговором којим је констатовано да ће предаја бити извршена одмах по исплаћеној цени, а најкасније до овере потписа, што ће бити доказ потпуног измирења уговорних обавеза, с тим што су продавци дали сагласност да купац без њиховог даљег знања, питања и одобрења изврши пренос на своје име. Пошто се ДД познавала са купцем, договорено је да он новац исплати по овери уговора, али он то никада није учинио, нити је ступио у посед, или поднео захтев за промену власника а није ни платио порез на промет, иако се на то обавезао уговором. Продавци су, након што им је пореска управа доставила решење да плате порез на пренос апсолутних права по том уговору, покренуле поступак за раскид уговора, који је и раскинут пресудом због изостанка од 02.11.2004. године. Тужени ГГ сваког пролећа крчи предметну парцелу од корова, исту је и оградио како би спречио поновно довожење смећа. На тој парцели, изузев тужених, трећа лица нису се појављивала као држаоци. Упркос томе што су тужена ББ и њена сада пок. сестра, а после њене смрти њени правни следбеници све време у државини предметне парцеле, том парцелом је прометовано још два пута на основу уговора такође оверених у Општинском суду у Новом Саду.

Најпре је ЂЂ 17.05.2002. године ту парцелу продао ЕЕ (Ов1 .../... од 20.06.2002. године). Као и уговором од 05.06.2001. године, и овим је уговорена предаја по исплаћеној цени, а најкасније до овере која ће служити као доказ о потпуном измирењу уговорних обавеза, купац је преузео обавезу плаћања пореза на промет а продавац се сагласио да се изврши пренос без његовог даљег знања, питања и одобрења. Ни купац по уговору од 17.05.2002. године никада није поднео захтев за промену носиоца права на предметној непокретности, није проверавао податке у пореској управи и катастру, те није знао ко су књижни носиоци права на тој парцели у чији посед није ступио.

По сазнању да не може исходovati дозволу за градњу, ЕЕ је 05.08.2004. године исту парцелу продао овде тужиоцу (Ов1 .../... од 06.08.2004. године) потврдивши да му је у целости исплаћена купопродајна цена, уговарајући да ће купац ступити у посед одмах по овери уговора, с тим што ће продавац платити све јавне дажбине које терете

предметну непокретност и прибавити сву потребну документацију (уговоре) како би се купац могао књижити, сагласивши се да се купац укњижи без његовог даљег питања и одобрења. Пре закључења уговора, продавац је предао тужиоцу уговор којим је од ЂЂ 17.05.2002. године купио предметну парцелу, а тужилац је у суду извршио увид у уговор од 05.06.2001. године на основу кога је ЂЂ купио предметну парцелу од ББ и ДД (копију тог уговора прибавио је 15.04.2009. године) и у катастру проверио власничко стање и упознао се са тим да су власници предметне некретности ББ и ДД, али их није контактирао да би се додатно информисао. Тужбени захтев од 13.03.2012. године за промену носиоца права на означеној непокретности је одбијен решењем од 21.09.2012. године (коначно 03.11.2016. године), а поступак по тужби против тог решења (У-18462/16) Управни суд није окончао до првостепеног пресуђења.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је, применом одредаба чл. 41. став 1, 20, 33,45. Закона о основама својинскоправних односа, 60. Закона о државном премеру и катастру и 12, 17, 124. и 126. Закона о облигационим односима, одбио тужбени захтев. Закључио је да је тужбени захтев заснован на деривативном начину стицања права својине за чију је пуноважност неопходно да се кумулативно испуне услови да је преносилац власник ствари, да постоји пуноважан правни посао подобан за стицање права својине (правни основ) и да је извршен упис права у јавне евиденције о непокретностима (начин стицања), али да први купац предметне непокретности није испунио своју уговорну обавезу нити је ступио у државину купљене непокретности, а није ни захтевао нити исходовао упис на своје име те непокретности, при чему је уговор који је закључио са власницима и раскинут 02.11.2004. године због неиспуњења, те он никад није постао власник предметне непокретности. Како је основно правило код деривативног стицања права својине да нико не може пренети на другог више права него што сам има, а ЂЂ није стекао право својине, он га није могао пренети на купца ЕЕ, због чега ни тај купац право својине није могао пренети на тужиоца.

Другостепени суд је прихватио утврђено чињенично стање али је закључио да је правни став првостепеног суда неправилан. Пошавши од принципа сигурности правног промета и понашања учесника у правном промету, односно њихове савесности приликом закључења правних послова, другостепени суд је закључио да је тужилац, приликом закључења уговора од 05.08.2004. године предузео све потребне и могуће радње, у ситуацији када његов правни претходник није био уписан у евиденцији непокретности, прибавио основе стицања за сваког од ранијих ванкњижних власника (уговоре од 05.06.2001. и 17.05.2002. године) те да је тужилац, имајући у виду да је уговор од 05.06.2001. године био пуноважан и раскинут тек 02.11.2004. године, уговором од 05.08.2004. године стекао право својине на предметним парцелама, и да донетом другостепеном пресудом стиче ваљан правни основ за упис тог права у јавном регистру, због чега је преиначио првостепену пресуду и тужбени захтев усвојио.

Врховни суд налази да није правилна одлука другостепеног суда.

Одредбама Закона о основама својинскоправних односа (у даљем тексту: ЗОСО) прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1), да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом (члан 33), те да право својине које одређено лице има на ствар престаје кад друго лице стекне право својине на ту ствар (члан 45). Одредбама члана 41. овог закона прописано је да лице које је прибавило индивидуално одређену ствар по правном

основу и на законит начин, а није знало и није могло знати да није постало власник (претпостављени власник), има право да захтева њен повраћај и од савесног држаоца код кога се та ствар налази без правног основа или по слабијем правном основу (став 1), а када 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, а ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази (став 2) при чему право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева (став 3.).

Законом о облигационим односима – ЗОО је прописано да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар (члан 454. став 1), с тим да уговор о продаји непокретних ствари мора бити закључен у форми прописаној посебним законом којим уређује промет непокретности под претњом ништавости (члан 455), као и да продаја туђе ствари обавезује уговараче, али купац који није знао или није морао знати да је ствар туђа, може, ако се услед тога не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете. У заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења (члан 12), да испуне своју обавезу и да буду одговорне за њу, с тим да се обавеза може угасити само сагласношћу воља страна у облигационом односу или на основу закона (члан 17), при чему су стране дужне (члан 18) и да у извршавању своје обавезе поступају са пажњом која се у правном промету захтева у одговарајућој врсти облигационог односа (пажња доброг привредника, односно пажња доброг домаћина). Ове, као и друге одредбе ЗОО примењују се у питањима која нису уређена другим законом (члан 23).

Уговор, као правни основ стицања права својине, мора бити пуноважан, правоваљани правни посао, а то ће бити уколико је закључен у смислу постојећих законских прописа којима се уређује одговарајућа врста облигационог односа, уз поштовање основних начела облигационог права и претпоставку да су испуњени и сви остали услови које предвиђају општа правила за правоваљаност сваког облигационог односа (нпр. о сагласности воља, о предмету обавезе, о способности закључења уговора, о манама воље). Само овако пуноважни уговори имају значење ваљаног правног основа који је подобан за заснивање права својине, док се у противном они третирају као правно неваљани правни послови по основу кога се не може ни засновати ни стећи право својине.

Дакле, правно ваљани уговор о продаји представља основ за стицање права својине. Његовим закључењем купац стиче субјективно право да захтева да му се путем законом прописаног начина стицања (предаја, упис) садржај тог правног посла фактички реализује у виду предаје објекта на који се засновано право својине односи. То значи да купац стиче облигационо-правни захтев да му продавац продату ствар фактички преда у државину на законом предвиђени начин стицања „тако да купац стекне право власништва“ како је прописано одредбом члана 450. ЗОО. Уколико продавац одбије да изврши предају ствари у посед купцу, или уколико ни није у државини те ствари (јер на пример, никад није ушао у посед нити је ствар његова), купац има право на тужбу са облигационо-правним захтевом за испуњење уговора о продаји, а не на власничко-правну тужбу, пошто је закљученим уговором о продаји купац стекао само право на продату ствар, а не и на право на ствари. Управо због тога да би на један објективно видљив начин био осигуран правни промет некретнинама, прописан је посебан сигурносни режим за правне односе настале поводом

прометовања некретнина по којем се право својине на непокретну ствар стиче уписом у одговарајућу књигу. Притом, уписом у јавну књигу не стиче се сама фактичка државина, већ се оваквим уписом стиче право на државину и њиме настаје правни однос између власника и осталих трећих особа поводом његове стечене непокретности. Дакле, сам уговор не конституише својину, него је само основ за стицање својине, уколико је пуноважан и из њега проистиче само облигационо право, при чему се својина не стиче ни предајом у смислу уговора, јер је прибављање државине предајом акт извршења уговора о купопродаји.

Неправилан је закључак другостепеног суда да је тужилац, приликом закључења уговора о продаји од 05.08.2004. године, предузео све потребне и могуће радње у ситуацији кад његов правни претходник није био уписан у евиденцији непокретности. Напротив, иако је знао да су тужена ББ и њена сестра ДД сувласнице непокретности коју он купује од ЕЕ, тужилац није покушао да их контактира, а нарочито није на лицу места проверио стање државине нити покушао да уђе у посед те непокретности, с обзиром да је у поступку поуздано утврђено да су у државини те непокретности све време тужени, нити ју је икада користио. Штавише, и захтев за укњижбу он је поднео тек осам година од закључења уговора.

У таквој ситуацији настали правни однос неопходно је сагледати и његову правну ваљаност оценити и с обзиром на поменута начела облигационог права. При оцени савесности купца, треба узети у обзир понашање разумног купца у конкретним и општим околностима купопродаје, нарочито када ствар купује од продавца који није књижни власник, притом не утврђујући стање поседа нити покушавајући да ступи у посед купљене ствари и годинама чак не покушавајући да исходује упис свог права. Имајући у виду овакво понашање тужиоца и правни посао који је закључио, у ситуацији када су књижни сувласници у непрекидној и несметај државини предметне непокретности и када је чланом 45. ЗОСО прописано да право својине које одређено лице има на ствар престаје кад друго лице стекне право својине на ту ствар, те да нема основа за престанак права својине тужених, не може се сматрати да тужилац има пуноважан правни основ за стицање права својине на непокретности тужених.

С обзиром на изложено, неправилна је другостепена, а правилна првостепена пресуда, због чега је ревизија усвојена и одлука као у изреци донета на основу члана 416. ЗПП.

Одлука о трошковима поступка из става другог изреке ове пресуде донета је на основу члана 165. став 2. у вези са чл. 153. став 1, имајући у виду да су тужени успели у овом спору и да им припада накнада трошкова за састав ревизије са увећањем за заступање сво троје тужених у износу од 36.000,00 динара и за издатке за судске таксе на ревизију од 15.200,00 динара и ову пресуду од 22.800,00 динара, све укупно 64.000,00 динара.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић с.р.**

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**