



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
Рев 5053/2021  
23.02.2022. године  
Београд

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Звездана Срђеновић Бошњаковић, адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Марко Пекић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1093/21 од 27.05.2021. године, у седници одржаној дана 23.02.2022. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1093/21 од 27.05.2021. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужене за накнаду трошкова одговора на ревизију.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 152/2020 од 03.03.2021. године ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди његово искључиво право својине на двособном стану број .. површине 51 м<sup>2</sup> на ... спрату стамбене зграде за колективно становање, број зграде .., број улаза .. у улици ... број .., на парцели .., уписаном у ЛН бр. .. КО Нови Сад1, што би тужена била дужна да призна и трпи да се тужилац као носилац права својине на овом стану може уписати у катастар непокретности по основу ове пресуде. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженој на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 225.100,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Решењем истог суда П 152/20 од 22.12.2020. године, одређена је предложена привремена мера.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1093/21 од 27.05.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена је наведена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, преиначено је решење истог суда од 22.12.2020. године, тако што је одбијен захтев тужиоца да се одреди привремена мера на начин ближе описан

изреком. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против наведене правноснажне пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужена је поднела одговор на ревизију, захтевајући накнаду трошкова састава овог одговора.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14, 87/18) Врховни касациони суд је нашао да ревизија није основана.

Доношењем побијане пресуде 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, тужена ББ је купац предметног двособног стана који је купила на основу уговора о продаји непокретности закљученог и овереног у форми јавно-бележничког записа 13.11.2014. године од продавца ВВ за цену од 30.000 евра за коју је у уговору констатовано да је исплаћена продавцу пре потписивања овог уговора, а продавац је дозволио купцу да се укњижи као власник ове непокретности одмах по потписивању и овере уговора. У уговору је такође констатовано да на предметној непокретности постоји терет - право доживотног плодуживања у корист ГГ. За овај стан су тужена и њен супруг сазнали да се продаје и да је 10 до 15% јефтинији у односу на остале станове због чега су проверили у катастру непокретности да ли стан има неке терете и установили да осим терета плодуживања у корист ГГ нема других терета. Ова околност тужиљи и њеном супругу није сметала јер је плодуживалац била старија особа, због чега су одлучили да га купе. Наредног дана након овере купопродајног уговора тужиља је поднела захтев за укњижбу права власништва на том стану надлежној Служби за катастар непокретности, која је исти дан 14.11.2014. године уписала забележбу да је овде тужена поднела захтев за спровођење промене носиоца права својине на овом стану. Дана 17.10.2018. године РГЗ СКН Нови Сад2 донела је решење којим се дозвољава упис права својине на предметном стану у корист овде тужене. Продавац стана ВВ је имао обавезу враћања дуга ДД на основу правноснажне пресуде Основног суда у Новом Саду П 4254/05 од 01.03.2006. године. На основу те правноснажне пресуде као извршне исправе, Основни суд у Новом Саду је на предлог извршног повериоца ДД донео решење И 99/14 од 15.01.2014. године којим је дозволио предложено извршење, ради наплате потраживања од 1.900 евра на име главног дуга и трошкова парничног поступка. Достављање решења извршном дужнику ВВ извршено је истицањем на огласну таблу суда протеком рока 30.07.2014. године. У том извршном поступку извршни поверилац је предложио да се промене средства извршења одређена наведеним решењем о извршењу. Закључком Основног суда у Новом Саду у предмету И 99/14 од 30.05.2016. године одређено је извршење у погледу средстава предмета извршења утврђивањем вредности и продајом наведеног двособног стана власништво извршног дужника, те намирењем извршног повериоца из износа добијеног продајом. Овде тужилац АА који је по занимању адвокат, учествовао је у јавној продаји предметне непокретности и обзиром да је понудио најбољу цену од 1.701.130,65 динара (30% од процењене вредности непокретности од 5.670.435,51 динара), односно прихватио минимално почетну цену на другој јавној продаји непокретности, Основни суд у Новом Саду је закључком И 99/2014 од 08.02.2018. године

доделио предметни стан извршног дужника овде тужиоцу као купцу, уз констатацију терета доживотног плодоуживања у корист ГГ. Ни пре а ни после учествовања у јавној продаји тужилац није вршио увид у катастар непокретности за предметни стан. Након што је исплатио прихваћену цену, тужиоцу је закључком истог суда од 01.03.2018. године, предат предметни стан и истим је наложено РГЗ Служби за катастар непокретности Нови Сад 2 да на наведеној непокретности упише право својине у корист тужиоца и да изврши брисање забележбе решења о извршењу. Поступајући по наведеном закључку надлежна Служба за катастар непокретности је 21.05.2020. године, донела решење којим је одбијен захтев Основног суда у Новом Саду за упис права својине и брисање забележбе решења о извршењу на предметној непокретности, са образложењем да лице које је означено као извршни дужник у достављеној исправи и носилац права приватне својине ВВ није уписан у катастру непокретности као власник предметног стана, као и да није достављена ни исправа којом се доказује правни континуитет између уписаног лица и лица против којег се тражи упис, те да у Г листу ЛН .. не постоји уписана забележба решења о извршењу И 99/14. Ово решење потврђено је решењем Републичког геодетског завода од 22.01.2021. године. Ималац права доживотног плодоуживања на предметном стану ГГ живела је у том стану до смрти у другој половини 2019. године. Повремено су је обилазили тужилац и супруг тужене који је имао кључеве овог стана. Након ГГ смрти тужилац је реновирао стан и у априлу 2020. године га је издао у закуп. Утврђено је да тужена од када је купила предметни стан није знала за поступак извршења које је за средство извршења имао тај стан све док са супругом 02.06.2020. године није дошла да обиђе стан, заједно са два лица којима су намеравали да га издају у закуп, када је установила да је брава на вратима замењена. Након што је сазнала за постојање извршног поступка тужена је 08.06.2020. године изјавила приговор трећег лица у извршном предмету Основног суда у Новом Саду И 99/2014, који је одбачен решењем од 19.06.2020. године јер је извршни поступак закључен 23.05.2019. године. Тужена је у истом предмету 09.06.2020. године поднела захтев за отклањање неправилности које је суд учинио закључком од 01.03.2018. године, који захтев је одбијен решењем од 22.06.2020. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања правилно су нижестепени судови закључили да тужбени захтев тужиоца којим је тражио утврђење свог искључивог права својине на предметном стану и упис тог права, није основан. У конкретном случају реч је о конкуренцији правних основа стицања права својине на истој непокретности из члана 20. ставови 1. и 2. Закона о основама својинско-правних односа, у ком случају се примењују начела савесности и поштења. У конкретном случају, тужилац је раније савесни купац предметног стана стеченог на основу пуноважног уговора о купопродаји овереног у форми јавно бележничког записа, која је притом проверила стање у катастру и наредног дана извршила упис забележбе за промену права својине у своју корист, а потом исходовала укњижбу тог свог својинског права. За разлику од тужиоца који је каснији несавестан купац предметне непокретности на основу одлуке државног органа – закључка донетог у извршном поступку, а који по сопственој изјави није био савестан јер није проверавао стање у катастру везано за ову непокретност. Следом изложеног, нижестепени судови су правилно оценили да је тужена као раније савестан купац предметног стана и уписани власник истог у катастру на основу пуноважног купопродајног уговора, јача у свом праву власништва у односу на тужиоца који претендује на статус искључивог носиоца права својине на истом стану по основу касније донете одлуке државног органа у

ситуацији када није био савестан, нити је захтевао утврђење ништавости наведеног купопродајног уговора.

Полазећи од утврђене чињенице да у извршном поступку Основног суда у Новом Саду И 99/2014 није био извршен упис забележбе решења о извршењу на предметном стану пре закључења уговора о продаји у форми јавно бележничког записа од 13.11.2014. године, а с обзиром на то да тек уписом у јавну књигу извршни поверилац стиче право да своје потраживање намири из непокретности и у случају да треће лице касније стекне право својине на истој непокретности, на основу члана 107. став 3. у вези става 1. Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“ бр.31/2011...139/14), то су нижестепени судови правилно оценили да је без утицаја тужиочево указивање на то да је продавац ВВ преносећи право својине на наведеном стану купцу – овде туженој, располагао правом извршног повериоца ДД. Услов за то је да је упис забележбе решење о извршењу у јавној књизи као обавезна извршна радња из члана 104. цитираног закона, извршена пре него што је треће лице стекло право својине на непокретности која је предмет извршења.

Управо из ових разлога нису основани ревизијски наводи тужиоца о погрешно примењеном материјалном праву, којима се истиче да је продавац као извршни дужник након пријема решења о извршењу (протеком рока истицања на огласној табли суда) располагао правом трећег лица – извршног повериоца ДД и да зато његове радње располагања предметним станом на основу члана 20. став 7. ЗИО нису могле да произведу правно дејство. Код утврђене чињенице да пре закључења уговора о купопродаји од 13.11.2014. године није био извршен упис забележбе решења о извршењу, а с обзиром на то да тек уписом у јавну књигу извршни поверилац стиче право да своје потраживање намири из непокретности и у случају да треће лице касније стекне право својине на истој непокретности на основу члана 107. ставови 1. и 3. цитираног закона.

С обзиром да трошкови састава одговора на ревизију не представљају трошкове који су нужни ради вођења парнице у смислу члана 154. став 1. ЗПП, то је о њима одлучено као у ставу другом изреке.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић