



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**

Рев 4189/2020  
27.01.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Топлица Младеновић адвокат из ..., против тужене ББ из ..., чији је пуномоћник Ненад Ћосић адвокат из ..., ради утврђења права својине и предаје у државину, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 20/20 од 14.05.2020. године, у седници већа одржаној дана 27.01.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 20/20 од 14.05.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Крагујевцу П 15/17 од 02.10.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилца тражила да се утврди да је по основу уговора о купопродаји станова и пословног простора у изградњи закљученог код Општинског суда у Крагујевцу под Ов. 11293/2007 од 12.09.2007. године власник непокретности у саставу пословно-стамбене зграде у Крагујевцу, улица ... број .., на парцели .. уписаној у лист непокретности .. КО Крагујевац 1 као зграда број .., и то: локала број .. у приземљу улаза .. - ламела 1, који одговара посебном делу зграде број .. корисне површине 46м<sup>2</sup>, уписан као пословни простор - једна просторија за коју није утврђена делатност и локала број .. у приземљу улаза .. - ламела 1 који одговара посебном делу зграде број .. корисне површине 31м<sup>2</sup>, уписаног као пословни простор - једна просторија за коју није утврђена делатност, што би тужена била дужна да призна и дозволи да тужилца упише право својине на описаним непокретностима у катастру непокретности на своје име. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилца тражила да се обавезе тужена да се исели из означених непокретности у Крагујевцу, улица ... број .. и да исте слободне од свих лица и ствари преда у државину у року од 15 дана од пријема отправка пресуде. Ставом трећим изреке, обавезана је тужилца да надокнади туженој трошкове парничног поступка у износу од 342.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема отправка пресуде, а у случају неиспуњења ове обавезе у остављеном року са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 20/20 од 14.05.2020. године одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена пресуда Вишег суда у Крагујевцу П 15/17 од 02.10.2019. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилца је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужена је поднела одговор на ревизију.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужилина ревизија није основана.

У спроведеном 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, између тужиле као купца и Предузећа „Београд 80“ из Рашке као продавца закључен је 12.09.2007. године уговор о купопродаји више посебних делова пословно-стамбене зграде у изградњи у улици ... број .. (сада кућни број ..) у Крагујевцу, поред осталог и два локала у приземљу који су у листу непокретности .. КО Крагујевац 1 сада уписани под редним бројевима .. и .. у саставу зграде број .. . Уговор о купопродаји је потписао пуномоћник продавца ВВ, супруг тужиле, на основу пуномоћја Ов. 2222/04 од 10.12.2004. године којим је био овлашћен да у име и за рачун властодавца - Предузећа „Београд 80“ закључује уговоре о купопродаји или уговоре о заједничкој изградњи за станове на локацији ... у Крагујевцу, прими цену и о томе изда потврду. Потписи уговарача оверени су код суда истог дана под Ов. 11293/2007. Означено предузеће било је инвеститор изградње објекта, одобрене решењем од 07.06.2005. године. Између тог предузећа и тужилиног супруга - власника Агенције за промет непокретности „МИР“ из Крагујевца, закључен је 02.12.2004. године уговор о пословној сарадњи по којем је Агенција добила искључиво право да уз уговорену провизију продаје стамбени и пословни простор на означеној локацији. Између ГГ - директора и оснивача предузећа и ВВ закључен је и код суда оверен 25.08.2006. године и уговор о уређивању међусобних односа. Уговарачи су у том уговору сагласно констатовали да је ВВ уложио новчана средства која му се признају у учешће у изградњи објекта и основ права на учешће у добити по завршеној изградњи, сразмерно улагањима и сагласили се да ВВ може у току градње продавати станове и пословни простор до укупне вредности од 300.000 евра и да тако добијеним средствима може до коначног обрачуна самостално располагати. У уговору о купопродаји од 12.09.2007. године означена је продајна цена од 24.000.000,00 динара, што одговара противвредности од 300.000 евра и констатовано да је исплаћена у готовини - предајом новца на руке пуномоћнику продавца. О закључењу тог уговора пуномоћник је обавестио свог властодавца 17.09.2007. године. Тужилци су купљене непокретности требале да буду предате у посед и извршен пренос права својине у року од 24 месеца, рачунајући од 03.10.2006. године, као дана подношења пријаве о почетку радова. Предузеће „Београд 80“ је 04.06.2008. године закључило са Предузећем „Маркес градња“ уговор о заједничком финансирању и изградњи стамбено-пословног објекта по којем његовом сауговарачу, сразмерно учешћу, припада 82% изграђеног објекта. Анексом тог уговора од 12.06.2008. године Предузеће „Београд 80“ је свој удео од 18% на објекту продало Предузећу „Маркес градња“. Тужена је уговором од 10.08.2009. године од Предузећа „Београд 80“ купила два локала у приземљу зграде у

улици ... број .. у Крагујевцу и у катастру непокретности уписала се као њихов власник, а налази се и у поседу локала. Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 20/14 од 04.02.2016. године одбијен је тужбени захтев којим је тужиља, у односу на тужено Предузеће „Маркес градња“ тражила утврђење права својине на посебним деловима зграде купљеним уговором о купопродаји Ов. 11923/2007 од 12.09.2007. године. Тужена је у тој парници учествовала као један од умешача на страни туженог предузећа.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су исте непокретности продате и тужиљи и туженој.

У таквој ситуацији, спорни однос ранијег и каснијег купца исте непокретности расправља се применом начела савесности и поштења. Наиме, ако је каснији купац знао или могао знати да је одређена непокретност већ раније продата другом, сматраће се несавесним у смислу прописаних начела морала, савесности и поштења и начела забране злоупотребе права (чланови 10, 12. и 13. Закона о облигационим односима, односно члан 4. став 2. Закона о основама својинскоправних односа). У том случају ранији савесни купац има јачи правни основ и када је продавац непокретност предао у државину каснијем несавесном купцу, или је несавесни купац исходио упис у земљишну, односно другу јавну књигу. Ранији купац има јачи правни основ и када су сви купци савесни, а ни једном од њих непокретност није предата у државину, нити је неко од њих исходио упис права својине у земљишну, односно другу јавну књигу. Јачи правни основ, у случају савесности свих купаца, има онај купац који је исходио упис у земљишну, односно другу јавну књигу, без обзира на то да ли је непокретност неке од њих предата у посед, јер само уписани савесни купац испуњава оба услова из члана 33. Закона о основама својинскоправних односа - основ и начин стицања. Из истих разлога, када су сви купци савесни а ни један није уписан у земљишну књигу, јачи правни основ има онај коме је непокретност предата у посед. Иако предаја у посед није услов за стицање права својине на непокретности, ипак има значај извршења уговорне обавезе продавца, а савестан посед доводи и до одржаја, па не би било оправдано да се савесном купцу одузима посед непокретности.

У конкретном случају, нижестепени судови су извели правилан закључак да тужиља није доказала несавесност тужене, односно да није доказала да је тужена у време када је закључила уговор о купопродаји знала да је за исте непокретности тужиља раније закључила такав уговор. Овакав закључак нижестепених судова неосновано се оспорава наводом ревизије да је туженој несумњиво било познато да су спорни локали били предати у посед тужиљи, по привременој мери одређеној решењем Основног суда у Крагујевцу П 3083/10 од 23.02.2010. године и да је она, као савестан купац, била у њиховој државини све до марта 2011. године када је депоседирана на основу решења суда И. 9597/10.

Тужена је уговор о купопродаји спорних локала закључила 10.08.2009. године, пре доношења решења о привременој мери на основу којег је тужиља ступила у посед спорних локала, тако да накнадно остварен посед тужиље не може имати утицаја на савесност тужене - каснијег купца. Дакле, обе странке су савесни купци истих локала. Тужена се у катастру непокретности (решењем Републичког геодетског завода од 12.03.2010. године) уписала као власница спорних локала и зато има јачи правни основ у односу на тужиљу - ранијег купца, која није извршила упис свог права својине. Због тога тужена има право да предметне локале држи и тужиља не може основано

захтевати њихову предају, у смислу члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Имајући изложено у виду, за одлуку у овом спору нису од значаја наводи ревизије којима се оспорава закључак нижестепених судова да тужиља није доказала да је продајну цену исплатила у целости.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић