



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 8852/2021  
18.01.2023. 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 ..., као правног следбеника иза пок. ББ, бивше из ..., чији је пуномоћник Ненад Станковић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Бранислав Поповац, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Папић, адвокат из ..., ради утврђења, иселења и предаје у посед, одлучујући о ревизији туженог ВВ из ..., изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7955/19 од 26.04.2021. године, у седници одржаној 18.01.2023. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7955/19 од 26.04.2021. године.

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

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 17440/2018 од 14.06.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји стана у ...улици бр. ... у ..., двособан, површине 44 м<sup>2</sup>, означен бр. ..., на ... спрату, лево дворишне зграде постојеће на кат. парцели бр. ... КО..., који је закључен између ГГ као продавца и ВВ као купца и оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. .../... од 16.10.2000. године. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени ВВ обавезе да се са свим лицима и стварима исели из стана у ... улици бр. ... у ..., стан бр. ..., на ... спрату, лево дворишне зграде и исти преда тужиоцу. Ставовима трећим и четвртим изреке, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка и то: туженом ВВ од 91.500,00 динара и туженој ГГ од 73.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7955/19 од 26.04.2021. године, ставовима првим и другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставовима првом и другом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав Уговор о купопродаји стана у ул. ... бр. ... у ..., двособан, површине 44 м<sup>2</sup>, означен бројем ..., на ... спрату, лево дворишне зграде постојеће на кат. парцели бр. ... КО ..., који је закључен између тужених ГГ, као продавца и ВВ, као купца, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр. .../... од 16.10.2000. године и тужени ВВ је обавезан да се исели и тужиоцу преда у посед наведени стан. Ставом трећим

изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове првостепеног и другостепеног поступка од 220.200,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ВВ је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужилац је поднео одговор на ревизију, захтевајући накнаду за трошкове њеног састава.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2, који се у овом поступку примењује на основу члана 506. став 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20), па је нашао да ревизија туженог није 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, а ни у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује. Ревизијско указивање на битну повреду одредбе парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП није релевантно, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, ДД и ЂЂ су уговором о купопродаји од 27.09.1954. године стекли право својине и као такви уписани у земљишној књизи на 1/27 идеалних делова (сваки са по 1/54 идеалних делова) на кат.парцели бр. ..., која се водила као кућа к.бр. ... у ул. ... са кућиштем, две зграде и двориштем. На основу решења Комисије за национализацију НОО Стари град од 09.12.1952. године и од 17.11.1960. године забележено је да су посебни делови зграде у ул. ... бр. ... у ... изузети од национализације и то: у дворишној згради улаз лево степениште, стан од две собе и осталих споредних просторија на ... спрату лево чији су власници ДД и ЂЂ. Приликом обнављања земљишних књига 1972/73 године ДД и ЂЂ уписани су као сувласници са по 1/2 идеалних делова на ближе наведеном стану, уписаном под редним бројем .... Правноснажним решењем Одељења за имовинско-правне послове Општине Стари град од 12.02.1993. године поништено је решење Одељења за комунално стамбене, грађевинске и имовинско-правне послове СО Стари град од 03.03.1972. године, којим је у корист Дирекције за изградњу и реконструкцију Града Београда уз накнаду експроприсан и пренет предметни стан, уписан у ЗКУЛ 2084 као власништво ДД и ЂЂ.

По завршеном поступку експропријације, Завод за изградњу Града Београда је предметни стан унео у фонд Јавног предузећа за стамбене услуге као своје власништво. Јавно предузеће за стамбене услуге Београд, као закуподавац и сада пок. ЕЕ, супруг тужене ГГ, као купац закључили су 08.11.1993. године Уговор о закупу стана бр. ..., који се налази на ... спрату куће, к.број ... у ул. ... у ..., а након тога закључен је Уговор о откупу стана 07.12.1995. године између Општине Стари град, као продавца и тужене ГГ, као купца. Тужена ГГ као продавац је закључила са ВВ као купцем, уговор о купопродаји стана, који оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. бр.

.../... од 16.10.2000. године и предметни стан је купцу предат у посед. Правноснажном пресудом Првог општинског суда у Београду П 10914/06 од 13.07.2007. године, по тужби тужилаца ББ, ЖЖ и ЗЗ, против тужених Општине Стари град, Јавног предузећа за стамбене услуге, ЕЕ и ГГ, утврђено је да не производе правно дејство и да су ништави уговор о закупу стана од 08.11.1993. године и уговор о откупу стана од 07.12.1995. године, па су обавезани ЕЕ и ГГ да се са свим лицима и стварима иселе из стана и предају га тужиоцима ББ и ЖЖ. По наведеној пресуди тужиоци нису уведени у државину предметног стана.

Правноснажним оставинским решењем од 25.05.2005. године на заоставштини иза пок. ДД, коју је чинило право власништва у делу од  $\frac{1}{2}$  идеална дела на двособном стану бр. ... у ул. ... бр. .../... на ... спрату на кат.парцели бр. ... за наследника је оглашена ЗЗ. Правноснажним оставинским решењем од 29.06.2017. године на заоставштини иза пок. ЂЂ, коју је чинило право власништва у делу од  $\frac{1}{2}$  идеална дела на двособном стану бр. ... у ул. ... бр. .../... у ... на ... спрату на кат.парц. бр. ... уписан у ЛН бр. ... КО ... оглашени су за наследнике ББ и ЖЖ са по  $\frac{1}{2}$  дела. ББ преминула је у току овог поступка 19.02.2015. године, а на заоставштини коју је чинило право ванкњижног власништва са уделом од  $\frac{1}{2}$  идеалног дела на уделу од  $\frac{1}{2}$  двособног стана бр. ... у ул. ... бр. .../.. на ... спрату на кат.парцели ... за наследника по завештајном основу оглашен је тужилац АА, син оставиле, који је на основу оставинског решења уписан као сувласник са уделом од  $\frac{1}{4}$  идеалног дела на наведеном стану, док су остали сувласници ЖЖ са уделом од  $\frac{1}{4}$  и пок. ДД са уделом од  $\frac{1}{2}$ .

Оценом налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, утврђено је да је предметна стамбена јединица, која се спомиње са различитим описом и под различитим бројевима у различитим документима (у земљишној књизи стан је уписан под редним бројем ... као двособан стан на ...спрату лево у дворишној згради, улаз на лево степениште, без означеног броја, у листу непокретности је уписан као стан број ... под којим бројем је означен и у правноснажним оставинским решењима којима је расправљена заоставштина иза пок. ЂЂ и ДД, а у уговору о закупу стана и уговору о откупу стана означен је као стан бр. ... на ... спрату дворишне зграде бр. ... у ул. ... у ...) једна те иста стамбена јединица.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да се ради о случају вишеструког отуђења (уговор о откупу и спорни уговор о купопродаји стана), те да је тужени ВВ савестан купац, односно да су околности биле такве да он није могао знати да непокретност купује од лица које је ту непокретност стекло на незаконит начин (од тужене ГГ).

После расправе одржане пред другостепеним судом у смислу члана 383. став 4. ЗПП ради правилног утврђивања чињеничног стања, на којој је у допуни доказног поступка изведен доказ читањем свих писмена у списима (ближе наведеном у записнику о главној расправи одржаној 26.04.2021. године) и записника са рочишта од 14.06.2019. године са исказом туженог, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев закључивши да у конкретном случају јачи правни основ има тужилац као правни следбеник лица које је право сусвојине на предметном стану стекло тако што му је спорна непокретност враћена у поступку деекспропријације и што је правни претходник тужиоца све време био уписан као власник, односно сувласник на предметној непокретности, а предметни стан је представљао земљишно-књижно власништво. При том је оценио да је без утицаја

чињеница да се овај стан водио некада без броја, а потом као стан бр. ... у катастру непокретности, а да је у уговорима о закупу и откупу означен под бр. ..., будући да је стан увек у катастру непокретности био означен описно, па се могао утврдити његов идентитет. Додатна аргументација другостепеног суда је да тужени ВВ приликом закључења спорног уговора о купопродаји није савестан стицалац, с обзиром да није извршио увид уписаних података о предметном стану у јавној књизи о непокретностима у време спорне куповине, а како код јачег правног основа примат има упис непокретности у земљишну књигу од државине на предметној непокретности, то тужилац као сувласник има право заштите у смислу члана 43. Закона о основама својинскоправних односа на целу ствар, због чега је основан његов захтев да му се предметни стан преда у посед и да се тужени из истог исели.

Врховни касациони суд прихвата изражено становиште другостепеног суда.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа (ЗОСПО) прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став 1), право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом (став 2). Одредбом члана 33. истог закона прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавне књигу или на други одговорајући начин одређен законом.

Одредбом члана 454. сстав 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је 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.

Сагласно наведеном, да би пренос био пуноважан преносилац ствари који је преноси у својину другог лица у тренутку преноса мора и сам бити власник, будући да је опште правило да нико не може пренети више права на другог него што сам има. Претпоставка за стицање права својине правним послом је да је својина претходника уписана у земљишним књигама, односно катастру непокретности, или да постоји ваљана исправа на основу које се претходник може уписати у јавну књигу. У конкретном случају, утврђено је да тужилац има јачи правни основ за стицање права својине, као правни следбеник лица које је право својине (сусвојине) на предметном стану стекло тако што му је спорна непокретност враћена у поступку деекспропријације и што је правни претходник тужиоца све време био уписан као власник, односно сувласник на предметној непокретности, док тужена ГГ у моменту закључења побијаног уговора о купопродаји непокретности од 16.10.2000. године није била власник предметне непокретности, будући да су у моменту закључења наведеног уговора као сувласници двособног стана у земљишним књигама били уписани ЖЖ и ДД са по  $\frac{1}{2}$  идеалних делова на стану уписаном под редним бројем ..., описаном као двособан стан на ... спрату, лево у дворишној згради. Како нико не може пренети на другог већа права него што сам има, правилан је закључак другостепеног суда да је предметни уговор закључен између тужених ништав у смислу члана 103. ЗОО, те да тужилац као сувласник има право заштите свог права својине у односу на треће лице у смислу члана 43. ЗОСПО, на целу ствар.

Супротно наводима ревизија, правилан је закључак другостепеног суда да тужени ВВ приликом закључења спорног уговора о купопродаји није савестан стицалац будући да није извршио увид уписаних података о предметном стану у јавној

књизи о непокретностима у време спорне куповине. Наиме, у случају вишеструких отуђења непокретности, савесност може бити релевантна правна чињеница од утицаја на оцену стицања права својине купца непокретности када су сви уговори правно ваљани. Међутим, у конкретном случају уговор о откупу стана није правно ваљан, будући да је правноснажном пресудом Првог општинског суда у Београду П 10914/06 од 13.07.2007. године утврђено да не производе правно дејство и да су ништави уговор о закупу од 08.11.1993. године и уговор о откупу стана од 07.12.1995. године и да су обавезани ЕЕ и ГГ да се са свим лицима и стварима иселе из стана и предају га тужиоцима ББ и ЖЖ. Због тога су сви каснији уговори који су закључени на основу тог правног посла ништави у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Чињеница да је ревидент извршио увид у правне послове који су му предочени (тужени је навео да се поуздао у то да је продавац уједно била и држалац стана, да се легитимисала као власник уговором о откупу стана, а да је пре тога била у његовом закупу, те да је његов адвокат отишао у Општину Стари град где му је речено да је предметни стан власништво Општине Стари град), а да при том у време спорне куповине није извршио увид у јавну књигу (у којој је био уписан правни претходник тужиоца као сувласник непокретности која је предмет уговора), по оцени Врховног касационог суда указује да ревидент није био савестан приликом закључења уговора о купопродаји.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни касациони суд је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију, с обзиром да нису били нужни за вођење ове парнице, у смислу члана 154. став 1. ЗПП, због чега је у смислу одредбе члана 165. став 1. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић