



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 4559/2022
29.02.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић, Драгане Бољевић, Зорице Булајић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Младен Грбић адвокат из ..., против туженог Привредног друштва за трговину, саобраћај, производњу и услуге „GOLDEN LAND SREM“ д.о.о. из Новог Сланкамена, чији су пуномоћници Драгољуб Лончаревић и Весна Лончаревић адвокати из ..., ради предаје у посед, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/20 од 21.01.2021. године, у седници већа одржаној дана 29.02.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/20 од 21.01.2021. године.

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/20 од 21.01.2021. године и пресуда Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији П 92/18 од 26.02.2020. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији П 92/18 од 26.02.2020. године ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед пословни простор – локал трговине површине 129м² у приземљу стамбене зграде за ... у ..., улица ... бр. ..., на кат. парцели број .../... К.О. ..., уписане у ЛН ... К.О. ..., ослобођен од лица и ствари у року од 15 дана, под претњом принудног извршења као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом плати трошкове парничног поступка у износу од 98.400,00 динара у року од 15 дана.

Решењем Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији П 92/18 од 14.05.2020. године, исправљена је пресуда истог суда под истим бројем од 26.02.2020. године, у делу назива пословног имена туженог у уводном делу пресуде и у диспозитиву, на тај начин што се код наведеног пословног имена туженог иза „GOLDEN LAND“ додаје „SREM“, тако да пословно име туженог гласи Привредно

друштво за трговину, саобраћај, производњу и услуге „GOLDEN LAND SREM“ д.о.о. из Нови Сланкамен.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2321/20 од 21.01.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и пресуда Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији П 92/18 од 26.02.2020. године, која је исправљена решењем истог суда П 92/18 од 14.05.2020. године, потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбу члана 404. ЗПП.

Одредбом члана 404. Закона о парничном поступку, прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се разматре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија).

Имајући у виду стање у списима предмета, Врховни суд је нашао да су испуњени услови за одлучивање о ревизији као изузетно дозвољеној из члана 404. наведеног закона, ради уједначавања судске праксе, због чега је одлучено као у ставу првом изреке.

Испитујући побијану пресуду, у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 02.06.2017. године тужилац је као купац са продавцем АД трговина на велико и мало „ББ“ из ..., кога је заступао извршни директор ВВ, закључио уговор о купопродаји пословног простора, једне просторија трговине - локал трговине површине 129м² број посебног дела 1 у приземљу стамбене зграде ..., број улаза ... на кат. парцели број .../... К.О. ..., уписан у ЛН ... К.О. ..., по цени од 15.000 евра у динарској противвредности. Уговор је солемнизован од стране јавног бележника и тужилац се на основу тог уговора укњижио као власник наведене непокретности. Иако је у уговору наведено да тужилац може да ступи у посед непокретности, продавац у моменту продаје и закључења уговора није био у поседу локала, због чега није могао да га преда тужиоцу. Непрекидно од 2010. године у поседу предметног локала налази се Привредно друштво за трговину, саобраћај, производњу и услуге „GOLDEN LAND SREM“ д.о.о. – тужени, који је у посед уведен од стране законског заступника „GOLDEN LAND“ д.о.о. Нови Сланкамен, оца ГГ законског заступника туженог. Правноснажном пресудом Привредног суда у Сремској Митровици П 108/15 од 15.09.2015. године одбијен је тужбени захтев тужиоца АД „ББ“ из ... против туженог „GOLDEN LAND SREM“ д.о.о. Нови Сланкамен којим је тражио да суд обавезе туженог да му преда у посед предметни локал. Том пресудом је утврђено да је тужилац АД „ББ“ из ... уписан у ЛН као власник локала, али да је својину изгубио закључењем уговора о купопродаји непокретности са купцем „GOLDEN LAND“ д.о.о. Нови Сланкамен, који је 07.04.2006. године оверен пред Општинским судом у Инђији Ов бр. .../..., пријемом купопродајне цене и предајом локала у државину, на који начин је располагао својим правом, па стога нема право да

као власник тражи предају локала. С обзиром да је „GOLDEN LAND“ д.о.о. Нови Сланкамен у целости исплатио купопродајну цену, нису испуњени услови за раскид поменутог уговора о купопродаји непокретности. АД „ББ“ из ... је дана 05.06.2009. године против „GOLDEN LAND“ д.о.о. Нови Сланкамен поднео тужбу ради раскида уговора о купопродаји ове непокретности. Поступак се водио пред Основним судом у Сремској Митровици под бројем П 1300/10 у ком је утврђен прекид поступка због отварања стечајног поступка над туженим „GOLDEN LAND“ д.о.о. Нови Сланкамен, који је отворен и закључен решењем Привредног суда у Сремској Митровици Ст 328/10 од 18.06.2010. године које је истакнуто на огласној табли суда истог дана. На основу тог решења Привредно друштво „GOLDEN LAND“ д.о.о. из Новог Сланкамена је брисано из АПР-а и престало да постоји. Привредно друштво за трговину, саобраћај, производњу и услуге „GOLDEN LAND SREM“ д.о.о. Нови Сланкамен је уписано у Регистар привредних друштава дана 27.07.2010. године.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев са образложењем да из изведених доказа произилази да у моменту закључења уговора о купопродаји између тужиоца-купца и АД „ББ“ - продавца, продавац није био власник наведеног локала, јер је исти претходно продао „GOLDEN LAND“ д.о.о. У моменту преноса права власништва на тужиоца, односно закључења уговора о купопродаји није био титулар права својине, због чега ни тужилац није власник наведеног локала, јер је исти стекао од невластника.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду са образложењем да тужилац власништво предметног локала није могао да стекне куповином локала од АД „ББ“ из ..., с обзиром да у моменту закључења и овере уговора о купопродаји продавац АД „ББ“ из ... није био власник предметног локала, без обзира што је био уписан у листу непокретности као власник.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом тужиоца указује на погрешну примену материјалног права од стране нижестепених судова.

Одредбом члана 33. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да на основу правног посла право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Овде је регулисано деривативно стицање права својине на непокретним стварима. Правни посао је правни основ (*iustus titulus*), а упис у јавну књигу или на други одговарајући начин је начин стицања права својине на непокретностима (*modus acquirendi*).

Одредбом члана 41. Закона о основама својинскоправних односа 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.

Када је више лице закључило посебне правне послове ради стицања права својине на исту непокретност, о јачем праву суд одлучује применом начела морала, савесности и поштења и начела забране злоупотребе права. Када су сви купци савесни, а ни једном од њих непокретност није предата у државину, нити је исходовао упис права својине у земљишну односно другу јавну књигу, јачи правни основ има ранији купац. Када су сви купци савесни, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у земљишну односно другу јавну књигу, а ако ни један од њих није исходовао упис у

земљишну односно другу јавну књигу, јачи је у праву купац коме је непокретност предата у државину. Ранији савестан купац има јачи правни основ у односу на каснијег несавесног купца, у случају када је продавац непокретност предао у државину каснијем несавесном купцу или је несавесни купац исходовао упис у земљишну односно другу јавну књигу.

Дакле, код двоструке продаје непокретности савесност као морална и правна чињеница може предстаљати одлучујући критеријум за решавање сукоба правних основа. У конкретном случају, као спорно правно питање појавила се савесност тужиоца као каснијег купца непокретности која је предмет спора у односу на претходног купца који је у државини ствари („GOLDEN LAND SREM“ д.о.о.), од чега зависи одлука о тужбеном захтеву, а које питање нижестепени судови у току поступка нису расправили.

Због тога ће првостепени суд у поновном поступку да оцени ко има јачи правни основ за стицање својине на ствари која је предмет спора.

Са изнетих разлога, обе пресуде су укинуте. У поновном поступку првостепени суд ће поступити по наведеним примедбама, након чега ће правилном применом материјалног права донети правилну и закониту одлуку.

Са изнетих разлога, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

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