



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20850/2024
18.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., чији је пуномоћник Павао Виловић, адвокат из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Душан Јаковљевић, адвокат из ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Ивица Кнежевић, адвокат из ..., ГГ из ..., ДД из ..., ЂЂ из ..., чији је заједнички пуномоћник Павао Виловић, адвокат из ..., ЕЕ из ..., са умешачем на страни тужилаца ЖЖ из ..., чији је пуномоћник Душан Вјештица, адвокат из ..., против тужених ЗЗ из ..., чији је пуномоћник Мирјана Поповић Радулашки, адвокат из ... и ИИ из ..., чији је пуномоћник Људмила Панић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ИИ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4667/21 од 24.04.2024. године, у седници одржаној 18.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4667/21 од 24.04.2024. године и пресуда Вишег суда у Београду П 306/14 од 10.11.2020. године, у погледу одлуке о захтеву за утврђење ништавости уговора од 31.01.2014. године и анекса уговора од 03.03.2014. године закључених између тужених, одлуке о захтеву за обавезивање туженог ИИ на предају стана у посед тужиоцима, као и одлуке о трошковима у односу на туженог ИИ, и предмет у укинутом делу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија туженог ИИ изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4667/21 од 24.04.2024. године у потврђујућем делу у односу на захтев за утврђење ништавости уговора од 01.09.1993. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 306/14 од 10.11.2020. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између сада пок. КК као продавца с једне стране и сад пок. ЈЈ као купца с друге стране, а који је оверен пред Првим општинским судом у Београду I/1 Ов.бр.13228/93 од 01.09.1993. године. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен између туженог ЗЗ као продавца с једне стране и туженог ИИ као купца с друге стране, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов. I бр.6319/2014 од 31.01.2014. године и анекс уз Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду Ов. I бр.14672/2014 од 03.03.2014.

године. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени ИИ да тужиоцима преда у посед дворишну породичну стамбену зграду у Београду у улици ... бр. ..., која се састоји од једнособног стана бр.1 у сутерену површине 29м² и двособног стана бр.2 у приземљу, површине 61м² на кат. парцели бр... КО Врачар. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца за предују у посед у односу на туженог ЗЗ. Ставом петим изреке, одбачена је тужба у делу захтева којим је тражено укидање решења Првог основног суда у Београду 4 О бр.14902/13 од 24.10.2013. године са клаузулом правноснажности од 24.10.2013. године, као недозвољена. Ставом шестим изреке, Виши суд у Београду огласио се апсолутно ненадлежним за поступање по тужби тужилаца у делу захтева којим је тражено да се наложи РГЗ – Служби за катастар непокретности Београд 1 да у лист непокретности бр. .. КО Врачар, за непокретност коју представља дворишна породична стамбена зграда у Београду, ... бр. .. која се састоји од једнособног стана бр.1 у сутерену, површине 29м² и двособног стана бр.2 у приземљу, површине 61м², све на кат. парцели бр... КО Врачар изврши брисање права својине у корист тужених и поново изврши упис права својине у корист КК, те је тужба у том делу одбачена као недозвољена. Ставом седмим изреке, одређена је привремена мера, па је забрањено туженом ИИ да врши отуђење или било какве друге акте располагања који су односе на дворишну породичну стамбену зграду у Београду, у улици ... бр. ..., те да мера остаје на снази до правноснажног окончања поступка. Ставом осмим изреке, одбијен је предлог за одређивање привремене мере у односу на друготуженог ЗЗ, као неоснован. Ставом деветим изреке, тужени су као солидарни дужници обавезани да тужиоцима АА, ГГ, ДД и ЋЋ, као солидарним повериоцима, на име трошкова исплате износ од 1.501.250,00 динара. Ставом десетим изреке, обавезани су тужени као солидарни дужници да тужиљи ББ на име трошкова парничног поступка исплате износ од 553.500,00 динара. Ставом једанаестим изреке, одбијен је захтев тужиље ББ у делу којим је тражила да се обавезу тужени на плаћање законске затезне камате почев од извршности одлуке па до исплате. Ставом дванаестим изреке, обавезани су тужени као солидарни дужници да тужиљи ВВ на име трошкова парничног поступка исплате износ од 420.000,00 динара. Ставом тринаестим изреке, обавезани су тужени као солидарни дужници да тужиоцима АА, ББ, ВВ, ГГ, ДД и ЋЋ, као солидарним повериоцима на име трошкова парничног поступка исплате износ до 243.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4667/21 од 24.04.2024. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и првостепена пресуда је потврђена у ставовима првом, другом, трећем, седмом, деветом, десетом, дванаестом и тринаестом изреке. Ставом другим изреке, одбијени су као неосновани захтеви тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Правноснажну пресуду донету у другом степену, благовременом ревизијом побијао је тужени ИИ, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду на основу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20), Врховни суд је оценио да је ревизија туженог ИИ основана у погледу одлуке о захтеву за утврђење ништавости уговора од 31.01.2014. године и анекса уговора од 03.03.2014. године закључених

између тужених, одлуке о захтеву за обавезивање туженог ИИ на предају стана у посед тужиоцима, док је у преосталом делу ревизија недозвољена.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужиоци и умешач на страни тужиоца правни су следбеници пок. КК која је преминула ...2006. године. Оставински поступак и даље је у току, а у истом је тужилац АА одређен за привременог стараоца заоставштине правноснажним решењем Трећег општинског суда у Београду О 1819/06 од 10.11.2006. године.

Сада пок. КК, била је власник дворишне породичне стамбене зграде у ... бр. .. у Београду, која се састоји од једнособног стана бр.1 у сутерену, површине 29м² и двособног стана бр.2 у приземљу, површине 61м², постојеће на кат. парцели бр... КО Врачар. Ова непокретност била је предмет уговора о купопродаји непокретности од 01.09.1993. године, у коме је наведено да се продаје као неусељива (са плодоуживањем ЛЛ), те да је исти закључен између КК као продавца с једне стране и ЈЈ као купца с друге стране. На уговору се налази печат овере Првог општинског суда у Београду, као и број овере I/2 бр.13228/93. Међутим, у књизи овере Првог општинског суда у Београду, уписник I/2 за 1993. годину, не постоји број овере 13228/93, већ је последњи број 72, а наведени број овере не постоји ни у књигама овере I/1 за 1993. годину, као ни у другим уписницима за ту годину. Потпис у рубрици продавац на уговору о купопродаји непокретности I/2 Ов бр.13228/93, није написала сада пок. КК.

ЈЈ преминула је ...1993. године. Решењем Првог основног суда у Београду О 14902/13 од 24.10.2013. године, тужени ЗЗ оглашен је за наследника на њеној заоставштини у коју је ушла породична стамбена зграда која је била предмет уговора о купопродаји непокретности од 01.09.1993. године. На основу решења РГЗ СКН Београд I бр.952-02-030-3288/2013 од 31.10.2013. године, извршен је упис права својине на предметној непокретности у корист туженог ЗЗ.

Дана 31.01.2014. године, између туженог ЗЗ као продавца и туженог ИИ као купца, закључен је уговор о купопродаји Ов I бр.14672, а касније 03.03.2014. године и анекс тог уговора Ов I бр.14672/14, који су за предмет имали дворишну породичну стамбену зграду у ... бр. .. . На основу овог уговора, тужени ИИ је код надлежне Службе за катастар непокретности уписао своје право својине на овој непокретности.

Нижестепени судови најпре закључују да је уговор од купопродаји од 01.09.1993. године ништав с обзиром да сада пок. КК овај уговор није потписала, нити је исти закључен у форми прописаној законом јер и поред констатације о извршеној овери уговора у суду, овера није извршена. Ништавост овог уговора повлачи ништавост уговора закљученог између тужених 31.01.2014. године, будући да нико не може пренети више права него што сам има. Због тога евентуална савесност туженог ИИ при закључењу овог уговора није од значаја, пошто је за ништавост довољно да је уговор противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, те је применом одредбе члана 103. ЗОО, одлучено и о ништавости уговора од 31.01.2014.

године и анекса овог уговора. Истовремено је обавезан тужени ИИ који се налази у поседу непокретности, да исту преда тужиоцима. По становишту првостепеног суда стварна легитимација тужилаца произлази из чињенице да су правни следбеници пок. КК, те да је решењем Трећег општинског суда у Београду О 1819/01 од 10.11.2006. године, овде тужилац АА постављен за привременог стараоца целокупне заоставштине пок. КК све до правноснажног окончања оставинског поступка, због чега је као привремени старалац на основу члана 211. Закона о наслеђивању, овлашћен и да у име свих наследника тужи, буде тужен, да наплаћује потраживање и уопште да заступа наследнике па на питање активне легитимације не може имати утицаја то што у парници не учествују сви наследници пок. КК. По становишту другостепеног суда, законски наследници једне стране уговорнице не налази се у положају нужног супарничарства, јер сваки од наследника има право да самостално захтева утврђење ништавости уговора који је закључио његов правни претходник, независно од тога да ли то захтевају и остали санаследници, с обзиром да се заштита ове врсте субјективног права не може условити сагласношћу других лица.

Међутим, по становишту Врховног суда закључак о ништавости уговора закљученог између тужених 31.01.2014. године без обзира на савесност уговорача, а само због чињенице да је претходни уговор ништав, није прихватљив.

Наиме, у овој парници није се расправљало о праву својине на непокретностима које су биле предмет оба уговора о купопродаји, пошто тужиоци у односу на тужене нису поставили захтев за утврђење права својине, већ захтев којим се тражи утврђење ништавости уговора о купопродаји који су туженима били основ за упис њиховог права својине у катастар непокретности.

Уговором о продаји обавезује се продавац да ствар коју продаје преда купцу тако да купац стекне право својине, а купац се обавезује да плати цену (члан 454. ЗОО). Из овога следи да у појму уговора о продаји није одређено да је продавац власник, већ да је његова обавеза да право својине пренесе на купца. Према томе, уговор има само облигационо дејство и на основу њега настају одређена релативна права. Пошто уговор о промету нема транслативно дејство јер се његовим закључењем својина не стиче, сама чињеница да уговор као продавац закључује невластник, не води аутоматски ништавости уговора. Из тих разлог, продаја туђе ствари, како то прописује одредба члана 460. ЗОО, обавезује уговораче, односно уговор због тога није ништав, јер уколико купац није знао или није могао знати да је ствар туђа, може, ако се услед тог не може остварити циљ уговора, раскинути уговор и тражити накнаду штете.

Према свему реченом, иако за пуноважност уговора закљученог између тужених, сама чињеница што тужени 33 право својине није могао стећи на основу фалсификованог уговора, чињеница да није био власник у моменту када је закључио уговор са туженим ИИ, за саму пуноважност њиховог уговора, није од значаја. Међутим, супротно становишту нижестепених судова, за питање пуноважности самих уговора који су основ стицања права својине, чињеница савесности прибавиоца, овде туженог ИИ при закључењу уговора о купопродаји са туженим 33, јесте битна чињеница коју је требало утврдити.

Према одредби члана 12. Закона о облигационим односима, у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа, стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Реч је о генералној клаузули чију садржину суд одређује у сваком конкретном случају, с обзиром на конкретан посао чијем заснивању стране приступају. У случају уговора о промету непокретности она подразумева да преносилац и прибавилац заснивању уговорног односа приступају тако да закључењем овог уговора могу остварити циљ који су обострано хтели, а то је да преносилац пренесе право својине, а да га стицалац стекне.

Одредбом члана 63. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр.72/2009 ... 65/2013), дефинисано је начело поуздања у катастар непокретности, тако што је прописано да су подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања. Међутим, то не значи да је стицалац савестан само због тога што је његов претходник био уписан у катастар као власник, јер се на начело поуздања може позвати само савесно лице – лице које није знало и није могло знати да његов претходник то право није имао, те да га ни он не може стећи. Према томе, изостало је утврђење чињенице да ли је тужени ИИ при закључењу уговора поступао савесно, односно да ли је знао, или могао знати да његов претходник то право није имао те да ни он то право не може стећи.

Такође, према одредби члана 109. став 1. Закона о облигационим односима, на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице. За утврђење ништавости уговора, поред околности да је противан принудном пропису према одредби члана 103. ЗОО, потребно је и да лице које се на ништавост позива, покаже и докаже свој интерес да указује на ништавост тог уговора, односно да се на исту позива. Одредба члана 109. ЗОО, када говори о заинтересованом лицу, заправо говори о постојању активне легитимације коју имају она лица која без утврђења ништавости наведеног уговора у конкретном случају не би стекла имовинско право у односу на предмет промета. У конкретном случају, ту заинтересованост свакако имају наследници пок. КК, с обзиром на чињеницу да је утврђена ништавост фалсификованог уговора наводно закљученог између сада пок. КК и сада пок. ЈЈ, јер би у случају да буде утврђена ништавост и уговора закљученог између тужених, предметна непокретност ушла у састав заоставштине пок. КК. Међутим, оставински поступак иза пок. КК, није окончан, а првостепени суд утврђује да су тужиоци правни следбеници пок. КК. Појам правног следбеништва шири је од појма наслеђивања (сваки наследник јесте правни следбеник али сваки правни следбеник није наследник) а у конкретном случају изостало је утврђење да ли је реч о наследницима, те о каквом наслеђивању је реч, односно по ком основу, те уколико је реч о законским наследницима, у ком наследном реду су позвани на наслеђе. Тужиоци као учесници оставинског поступка свакако претендују на наследство, али то не значи да оставиљу пок. КК и наслеђују с обзиром да према члану 8. став 3. Закона о наслеђивању, наследници ближе наследног реда искључују из наслеђа наследнике даљег наследног реда.

С обзиром да чињеница савесности туженог ИИ при закључењу уговора о промету непокретности са ЗЗ, није утврђена, нити је утврђено да ли су тужиоци

наследници пок. КК који би били позвани на наслеђе њене заоставштине, нижестепене пресуде су морале бити укинуте у делу који се односи на уговор закључен између тужених, као и погледу обавезе туженог ИИ да тужиоцима преда у посед предмет уговора о купопродаји, као последици ништавости овог уговора. При поновном одлучивању, првостепени суд имаће у виду да је још у одговору на тужбу тужени ИИ предложио саслушање више сведока управо на околности од значаја за оцену савесности, и од предлога није одустао током поступка.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка у односу на туженог ИИ, с обзиром да она зависи од коначног исхода спора за овог туженог.

На основу одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у стави првом изреке.

Међутим, ревизија туженог ИИ изјављена у преосталом делу у односу на захтев тужилаца за ништавост уговора од 01.09.1993. године, недозвољена је, због чега је одлучено као у ставу другом изреке.

Наиме, у овој парници поводом захтева за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности од 01.09.1993. године, тужиоци су исти поставили у односу на туженог ЗЗ, као наследника сада пок. ЈЈ, наводног купца из уговора од 01.09.1993. године. Тужени ИИ у парници поводом овог захтева није имао положај странке. Због тога је Врховни суд на основу члана 413. у вези члана 410. став 2. тачка 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић