



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1525/2015**  
**29.06.2016. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић-Момировић, Марине Говедарица, Јасминке Станојевић и Биљане Драгојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Заварко Шандор, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и „ВВ“ из ..., које заступа Душан Узелац, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1366/14 од 16.06.2014. године, у седници већа одржаној дана 29.06.2016. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1366/14 од 16.06.2014. године као изузетно дозвољеној.

**УКИДАЈУ СЕ** пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1366/14 од 16.06.2014. године и Основног суда у Новом Саду Судске јединице у Врбасу П 8766/2012 од 09.10.2013. године и предмет **враћа** првостепеном суду на поновоно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду Судска јединица у Врбасу П 8766/2012 од 09.10.2013. године одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тужилац захтевао да се утврди да је ништав купопродајни уговор бр. Ов. .../... од ... године закључен између туженог ББ као продавца и туженог „ВВ“ чији је законски заступник ГГ директор, као купца у делу којим је продата  $\frac{1}{2}$  идеалног дела непокретности чији је вангрунтовни власник тужилац, уписане у листу непокретности бр. ... КО ..., парц.бр. ... укупне површине 13 ари 56 м<sup>2</sup> која се састоји од земљишта под зградом – објектом површине од 2 ара 78 м<sup>2</sup>, земљишта под зградом – објектом површине од 5 ари и 00 м<sup>2</sup> и њиве 1.класе површине 0,5 ари 17 м<sup>2</sup> и парцеле бр. ... село њива 1. класе површине 09 ари и 50 м<sup>2</sup> које се некретнине налазе на адреси у ... у ул. ... ..., да се наложи РГЗ Служби за катастар непокретности ... да брише туженог „ВВ“ као носиоца права својине на  $\frac{1}{2}$  наведене непокретности и утврди да су тужени дужни да трпе да се на основу ове пресуде

упише право својине у корист тужиоца са  $\frac{1}{2}$  идеалног дела исте непокретности и да тужиљи солидарно накнаде трошкове поступка. Истом пресудом обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 263.050,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1366/14 од 16.06.2014. године одбијена је жалба и потврђена наведена првостепена одлука. Одређено је да свака странка сноси своје трошкове жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужилац, као посебну на основу члана 404. Закона о парничном поступку са предлогом да се дозволи расправљање ради разматрања правног питања у интересу равноправности грађана и уједначавања судске праксе.

Тужени су поднели одговор на ревизију.

Решењем Апелационог суда у Новом Саду РЗ 258/14 од 13.08.2014. године дозвољена је ревизија тужиоца у смислу члана 404. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је сагласан са оценом Апелационог суда о дозвољености ревизије иако је наведено изјашњавање сувишно, јер је другостепена одлука донета након ступања на снагу измена и допуна Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 55/2014) и налази да су испуњени законски услови за одлучивање о ревизији тужиоца као изузетно дозвољеној у интересу равноправности грађана и ради уједначавања судске праксе.

Испитујући побиијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14) који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона Врховни касациони суд налази да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању тужени ББ је уговором о купопродаји овереним пред Општинским судом у Врбасу 17.03.2004. године купио од ГГ, као земљишнокњижног власника кућу, двориште и њиву у ..., уписане у ЗКУЛ ... КО .... Купац није извршио исплату пореза на промет, прописану уговором нити извршио укњижбу права својине у своју корист на купљеној непокретности. Тужени ББ је  $\frac{1}{2}$  идеалних делова наведене непокретности продао брату-тужиоцу уговором овереним пред Општинским судом у Врбасу 07.06.2006. године. Тужилац као купац није платио порез на пренос апсолутних права (као обавезу преузету уговором) нити је уписао право својине у своју корист. Тужилац је пре овере уговора ступио у посед дела непокретности и користио је стамбени део а тужени ББ је држао шупу и двориште у задњем делу. Тужени ББ је пословао са туженим „ВВ“ и у дворишту производио бехатон коцке. Уговором о купопродаји, овереним пред Општинским судом у Врбасу 14.11.2008. године тужени ББ је продао туженом „ВВ“ непокретност у ... у целини, укључујући и  $\frac{1}{2}$  претходно отуђену у корист тужиоца.

У време тог промета наведена непокретност се водила у Катастру као својина ГГ. Нови купац није имао сазнања о постојању уговора од 07.06.2006. године, исплатио је пореске обавезе и извршио упис својине у Катастру непокретности на своје име. Обавештен је од продавца да је тужилац у поседу спорне непокретности као купац.

Нижестепени судови су закључили да су тужилац и тужени „ВВ“ били савесни купци и да јачи правни основ стицања има тужени „ВВ“ јер је као купац исходовао упис права својине у јавној књизи.

По оцени Врховног касационог суда нижестепеним пресудама је погрешно примењено материјално право код оцене савесности туженог „ВВ“ а због погрешне примене материјалног права чињенично стање је непотпуно утврђено.

Када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на исту непокретност, о јачем праву суд одлучује применом начела 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 јавним књигама, јачи правни основ има ранији купац. Када су сви купци савесни, јачи правни основ има купац који је исходовао упис у Катастар непокретности а ако ни један од њих није извршио упис јачи је у праву купац коме је непокретност предата у државину. Ранији савесни купац има јачи правни основ у односу на каснијег несавесног купца и у случају када је продавац непокретности предао државину каснијем несавесном купцу или је несавесни купац исходовао упис у Катастру непокретности.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова тужени „ВВ“ је купио непокретност у ... која је делом више година била у поседу тужиоца. Тужени „ВВ“ је и пре закључења спорног уговора 14.11.2008. године испоручивао робу туженом ББ, а законски заступник туженог ГГ је виђао на адреси спорне непокретности тужиоца. Рачуни за коришћење електричне енергије су се водили на тужиоца, који је увео и трофазну струју на наведеној адреси где је одређене просторије уредио за потребе столарске радионице. Запослени у радионици ЋЋ је јула 2007. године чуо разговор у коме је тужилац викао на брата, туженог ББ и ГГ, законског заступника туженог „ВВ“ забрањујући да се ствари више уносе у његове просторије. Законски заступник туженог у каснијем периоду није комуницирао са тужиоцем осим што су се поздрављали. Како је законски заступник туженог годинама имао сазнања о поседу тужиоца на спорној непокретности, виђао тужиоца и са њим се поздрављао нејасно је са којих разлога тужени „ВВ“ у периоду пре и током спорног промета новембра 2008. године није непосредно проверио основ посуда тужиоца, ово тим пре што је у свом исказу законски заступник туженог навео да је посумњао да је првотужени продао кућу тужиоцу. Нижестепени судови код оцене савесности друготуженог у промету нису у довољној мери ценили правни значај чињенице да каснији купац није проверио стање посуда преко непосредног држаоца, већ само продавца, чије право својине није било уписано у земљишним књигама. Такође,

недовољни су разлози побијане одлуке за закључак да је тужени „ВВ“ као нови купац при промету поступао са пажњом доброг привредника када се има у виду да је уговором овереним пред судом 14.11.2008. године прописано да купац ступа у посед непокретности одмах након овере уговора а тужени су знали да је у то време тужилац у поседу непокретности, да у истој обавља пословну делатност и да се предаја на дан овере уговора не може спровести. Са изнетих разлога за сада се не може прихватити закључак нижестепених судова о савесности каснијег купца у промету од чега зависи и основаност тужбеног захтева, јер у случају његове несавесности спорни уговор је закључен противно добрим обичајима и ништав, а јачи правни основ за стицање својине има тужилац без обзира на исходовани упис права својине каснијег купца у Катастру непокретности. Стога су нижестепене одлуке морале бити укинуте, као и одлука о трошковима поступка јер зависи од исхода од главне ствари.

У поновном постуку првостепени суд ће разјаснити све околности спорног промета новембра 2008. године и утврдити понашање уговорних страна, да ли је каснији купац имао сазнање о претходној продаји  $\frac{1}{2}$  исте непокретности тужиоцу и оценити да ли је било оправданих разлога који су спречавали законског заступника да у непосредном контакту са тужиоцем провери правни основ његовог поседа, јер увид у предмет промета и непосредна провера државине непокретности, када је држалац треће лице а не продавац, спада у домен уобичајене и редовне провере у промету непокретности, а затим ће оценити од каквог је то значаја за оцену савесности каснијег купца у промету.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци решења на основу члана 416. став 2. и 165. став 3. Закона о парничном поступку.

**Председник већа–судија  
Миломир Николић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић