



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 810/2019**  
**06.02.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., кога заступа Драган Симић, адвокат из ..., против туженог "Дијагонала" ДОО Нови Сад, кога заступа Владимир Недељковић, адвокат из ..., ради стицања без основа, градње на туђем земљишту и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4213/18 од 08.11.2018. године, у седници одржаној 06.02.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4213/18 од 08.11.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 195/17 од 25.06.2018. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да му на име вредности непокретности исплати 16.000.000,00 динара са законском затезном каматом од пресуђења до коначне исплате, као и да му на име накнаде штете исплати 2.000.000,00 динара са законском затезном каматом која се има рачунати од пресуђења до коначне исплате, све у року од 15 дана, те да се обавезе тужени да тужиоцу накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од пресуђења до коначне исплате. Ставом 2. изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка од 278.250,00 динара у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4213/18 од 08.11.2018. године, одбијена је жалба тужиоца, а пресуда Вишег суда у Новом Саду П 195/17 од 25.06.2018. године, потврђена. Ставом 2. изреке, одбијен је захтев тужиоца за исплату трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14) и утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а на друге битне повреде одредаба парничног поступка се у ревизији не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са ББ дана 10.10.1997. године закључио купопродајни уговор Ов ../97 при чему је од ББ купио половину породичне стамбене зграде број .., у улици ... у ..., саграђене на кат. парц. ... у површини од 2 ара и 0,3м<sup>2</sup> и право коришћења означене парцеле у површини од 84м<sup>2</sup> на којој се налази нус просторија. Уговором је (члан 2) предвиђено да предмет продаје представља ½ дела породичне стамбене зграде укупно 30м<sup>2</sup> и део земљишта у површини од 84м<sup>2</sup> одређено у мерама и границама. ББ је дана 25.08.1998. године покренула парницу против овде тужиоца ради поништаја овог уговора. Пресудом Општинског суда у Новом Саду П 7318/2006 од 10.05.2005. године потврђена пресудом Округног суда Гж 1255/2007 од 18.03.2007. године, усвојен је тужбени захтев ББ. Назначени уговор о купопродаји је поништен као незаконит јер је утврђено да стварна воља уговарача није била купопродаја једног дела породичне зграде већ изграђеног грађевинског земљишта – дела катастарске парцеле .. у површини од 84м<sup>2</sup>, које у то време није могло бити у промету и овде тужилац је обавезан да трпи успостављање ранијег земљишно-књижног стања. Након тога, ББ се у поступку оснивања катастра непокретности уписала као власник зграда и корисник земљишта које је у државној својини - Републике Србије. По правноснажности пресуде о поништају купопродајног уговора од 10.10.1997. године, ББ је дана 02.04.2007. године са овде туженим ДОО "Дијагонала" закључила купопродајни уговор и продала му целу спорну непокретност. По закључењу назначеног уговора овде тужени се укњижио као власник означене непокретности, извршио препарцелацију, тако што је кат. парц. .. КО ... ушла у састав кат. парц. .. КО ... . Порушио је све објекте и на истој парцели (сада новоформираној грађевинској парцели .. КО ...) сазидао нову зграду на којој је у катастру непокретности уписао право својине. Пресудом Врховног суда Србије Рев 1929/07 од 10.09.2008. године усвојена је ревизија овде тужиоца и преиначена пресуда Округног суда у Новом Саду Гж 1255/07 од 18.03.2007. године и пресуда Општинског суда у Новом Саду П 7318/06 од 21.12.2006. године, тако што је одбијен тужбени захтев којим је ББ тражила поништај уговора о купопродаји закључен са тужиоцем Ов ../97 од 10.10.1997. године и успоставу ранијег земљишно-књижног стања. У међувремену, након сазнања да је ББ са овде туженим, закључила уговор о куповини спорне непокретности (уговор Ов ../07 од 02.04.2007. године) тужилац је покренуо поступак за утврђивање ништавости назначеног уговора, а против тужене ББ и овде туженог "Дијагонала" ДОО Нови Сад. Такође, поднео је и евентуални тужбени захтев за накнаду материјалне штете у висини од 12.000.000,00 динара. Одлучујући о том тужбеном захтеву, Основни суд у Новом

Саду је дана 16.09.2010. године пресудом П 1429/10 одбио примарни тужбени захтев којим је тражено да је ништав уговор закључен између ББ и овде туженог ДОО "Дијагонала", те да се успостави раније земљишно-књижно стање. Одбијен је и евентуални тужбени захтев да се тужени обавезу да тужиоцу на име накнаде штете солидарно исплати износ од 12.000.000,00 динара са законском затезном каматом. Назначена пресуда је пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 10714/10 потврђена. Одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 10714/10 од 20.10.2011. године, Врховни касациони суд је пресудом Рев 59/12 од 27.12.2012. године делимично усвојио ревизију тужиоца, преиначио пресуду Апелационог суда, тако што је делимично усвојио тужбени захтев и то само према туженој ББ и утврдио да је ништав и без правног дејства у односу на тужиоца купопродајни уговор закључен између овде туженог "Дијагонала" ДОО и ББ од 02.04.2007. године, за удео од  $\frac{1}{2}$  дела на непокретности, док су нижестепене пресуде укинуте у делу одлуке о захтеву за накнаду штете и одлуке о трошковима поступка, али само према ББ и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење. У преосталом делу, који се односи на одбијање тужбеног захтева према овде туженом, ревизија је одбијена. Након доношења пресуде Врховног касационог суда Рев 59/12 од 27.12.2012. године, поступак је настављен у односу на тужену ББ пред Вишим судом у Новом Саду. Донета је од стране тог суда пресуда П 227/15 дана 10.03.2016. године којом је обавезана тужена ББ да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 7.740.769,00 динара. У преосталом делу тужбени захтев је одбијен као неоснован. Одлучујући о жалби, Апелациони суд у Новом Саду је пресудом Гж 2856/16 од 09.11.2016. године преиначио одлуку Вишег суда у Новом Саду и обавезао тужену ББ да тужиоцу на име накнаде штете исплати 6.170.030,00 динара, док је у осталом делу првостепену пресуду потврдио. Одлучујући о ревизији тужиоца на назначену пресуду, Врховни касациони суд је решењем Рев 625/17 од 18.05.2017. године укинуо пресуду Апелационог суда у Новом Саду Гж 2856/16 од 09.11.2016. године у делу става првог изреке којим је одбијена жалба тужиоца, као и пресуду Вишег суда у Новом Саду П 227/15 од 10.03.2016. године у делу става првог и другог изреке за 1.570.439,00 динара и у ставу четвртог изреке и у том делу предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење. Поступак је даље настављен по предмету П 596/17 и исти је још увек у току. У овом предмету тужилац према туженом потражује исплату 16.000.000,00 динара на име стицања без основа који износ представља противвредност непокретности коју је тужени незаконито купио од ББ и 2.000.000,00 динара на име накнаде штете због немогућности коришћења назначене непокретности, а штета се огледа у виду ненаплаћене закупнине (због немогућности издавања те непокретности и убирања закупнине).

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је нашао да је тужбени захтев тужиоца неоснован и исти одбио из разлога што налази да иако је у предмету П 14209/10 – пресуда од 16.09.2010. године одбијен евентуални тужбени захтев тужиоца према туженом за накнаду штете у висини од 12.000.000,00 динара, не представља *res indicata* јер тужилац сада потражује износ од 16.000.000,00 динара по основу стицања без основа, али да исти нема право на наплату тог износа јер је овде тужени приликом куповине спорне непокретности од ББ био савестан. Приликом куповине, ББ је у Служби за катастар непокретности била уписана као власник предметне непокретности, а осим тога Врховни касациони суд је пресудом Рев 59/12 од

27.12.2012. године делимично усвојио ревизију тужиоца и преиначио пресуду Апелационог суда, делимично усвојио захтев и то само према туженој ББ и утврдио да је ништав и без правног дејства у односу на овде тужиоца купопродајни уговор закључен између овде туженог и ББ од 02.04.2007. године за удео од  $\frac{1}{2}$  дела на непокретности, док су укинуте пресуде у делу одлуке о захтеву за накнаду штете и одлуке о трошковима поступка само према ББ. Тужени је на основу купопродајног уговора стекао својину на описаној непокретности. Уговор је остао на правној снази, па стога нема разлога примени одредбе члана 210. ЗОО и члана 25. ЗОСПО. Такође, првостепени суд налази да тужилац према туженом не може да потражује износ од 16.000.000,00 динара што је тужени градио на туђем земљишту из разлога што произилази (обзиром да је уговор о куповини непокретности остао на снази) да је градио на свом земљишту. Предметни уговор о купопродаји је ништав само у односу на ББ, а не и у односу на овде туженог.

Другостепени суд оцењује да је првостепени суд правилно утврдио чињенично стање и изражава правни став да је правилно примењено материјално право, налазећи да је тужени у време закључења уговора са ББ био савесна страна. Изјављена ревизија на пресуду Окружног суда у Новом Саду Гж 1255/07 од 08.03.2007. године којом је потврђена пресуда Општинског суда у Новом Саду П 7318/06 од 21.12.2006. године (којом је поништен као незаконит уговор о купопродаји закључен између овде тужиоца и тужене ББ дана 10.10.1997. године) није од утицаја јер је у питању ванредни правни лек. Зато та чињеница, у склопу осталих чињеница конкретног случаја, не изазива сумњу у савесност туженог. По основу закљученог уговора исти је постао власник на предметној непокретности, а потом је као савестан градитељ вршио грађевинске радове. Стога није дужан да тужиоцу накнади штету ни по једном од два тражена основа. Јер грађење је вршио на свом земљишту које је стекао ваљаним купопродајним уговором.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд оценио да је тужени приликом куповине спорне непокретности био савесна странка, те да сходно томе није у обавези да тужиоцу накнади штету. Продавац спорне непокретности ББ била је укњижена као власник. Укњижење у Служби за катастар непокретности представља веродостојан податак који указује ко је власник те непокретности – доказ о власништву, па се не може прихватити тврдња тужиоца да је тужени морао да зна да купује туђу непокретност јер је накнадно сазнао да то није непокретност ББ. Савесност се мора посматрати у моменту куповине, а накнадно сазнање о стању спорне непокретности не може негативно утицати на савесност стицаоца у односу на закључени купопродајни уговор. Стога, нису од значаја наводи из ревизије тужиоца да је исти код Општинског суда у Новом Саду исходовао решење И 1357/2007 од 11.05.2007. године којим је ББ забрањено отуђење оптерећене непокретности која је предмет спора, али са закашњењем од месец дана од продаје спорне непокретности. Да је таква забрана отуђења и оптерећења спорне непокретности постојала у моменту склапања уговора између ББ и овде туженог, до реализације купопродаје и овере уговора не би ни дошло, нити би се тужени могао укњижити као власник спорне непокретности код надлежног државног органа. Након укњижења туженог код Службе за катастар непокретности као власника спорне непокретности, његова савесност се

продужава у континуитету. Зато накнадно упозорење тужиоца да гради на туђем земљишту није од значаја за доношење другачије одлуке.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе из ревизије тужиоца, али налази да исти нису од значаја за исходавање другачије одлуке, ово посебно из разлога што се тим наводима углавном презентира генеза догађаја у вези спорне непокретности и тиме приказује чињенично стање које је већ утврђено у поступку код нижестепених судова.

Из напред изнетих разлога применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија  
др Драгиша Б. Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић