



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1734/2021**  
**03.11.2021. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији су заједнички пуномоћници Миодраг Војновић и Наташа Ботић, адвокати из ..., против тужених Стамбене задруге „Home sweet home“ из Новог Сада, чији је пуномоћник Милан Орловић, адвокат из ..., и МЕТАЛНО доо Нови Сад, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ из Новог Сада, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 29/20 од 28.05.2020. године, на седници одржаној 03.11.2021. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ из Новог Сада, изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 29/20 од 28.05.2020. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 173/2017 од 07.06.2017. године, ставом првим и другим изреке делимично је усвојен тужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о купопродаји некретнине закључен између ВВ и тужене Стамбене задруге, оверен пред Општинским судом у Новом Саду, под бројем Ов1 .../... од 09.06.2008. године. Ставом трећим изреке, одређено је да је тужена дужна трпети да се ВВ упише као држалац помоћне зграде бр. ... на к.п. .../... и држалац и власник к.п. .../... уписане у ЛН ... КО ..., помоћне зграде бр. ... на к.п. .../... уписане у ЛН ... КО ... са делом породичне стамбене зграде – део бр. ... и сувласник к.п. .../... у делу од 231/1000 и сувласник к.п. .../... у делу од 563/1000. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена Стамбена задруга да тужиљи АА преда посед ових зграда и посед парцеле .../..., као и супосед парцела .../..., .../... и .../... . Ставом петим изреке, обавезана је тужена Стамбена задруга да тужиоцима накнади трошкове поступка и то тужиљи АА у висини од 736.000,00 динара, а тужиоцу ББ у висини од 425.297,00 динара. Ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу којим је тужиља тражила да се обавезе тужена Стамбена задруга да трпи да се ВВ, на основу ове пресуде, упише као држалац породичне стамбене зграде – део, број ..., у приватној својини, која је уписана на парцели .../... и сувласник парцеле .../... у делу од 433/1000, уписане у ЛН ... КО ... .

Допунском пресудом Вишег суда у Новом Саду П 173/2017 од 22.10.2019. године, исправљена је пресуда Вишег суда у Новом Саду П 173/2017 од 07.06.2017. године, тако што је поред означања тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ означен и тужени „Метално“ ДОО Нови Сад (став 1), у односу на ког је тужбени захтев делимично усвојен (став 2) и утврђено да је тај тужени дужан трпети да се ВВ по основу пресуде упише као држалац породичне стамбене зграде-део број ... , у приватној својини која је уписана на парц.бр. .../... лист непокретности број ... к.о. ... (став 3). Одбијен је тужбени захтев тужиље 1. реда у делу којим је захтевала да тужени „Метално“ ДОО Нови Сад трпи да се она, по основу пресуде, упише као држалац помоћне зграде број ... на парц.бр. .../..., корисник парц.бр. .../... уписана у лист непокретности број ... к.о. ..., помоћне зграде број ... на парц.бр. .../... уписане у лист непокретности број ... ко. ..., са делом породичне стамбене зграде -део број ..., те да се тужени „Метално“ доо обавезе да јој преда посед свих зграда и породичне стамбене зграде део број ..., у приватној својини која је уписана на парц.бр. .../... и посед парц.бр. .../..., супосед парц.бр. .../..., .../... и .../... .

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 29/20 од 28.05.2020. године, жалба тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ је делимично усвојена и делимично одбијена, а жалба тужилаца одбијена, и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 173/2017 од 07.06.2017. године: потврђена у делу одлуке којим је утврђено да је ништава одредба чл. 1 уговора о купопродаји некретнине који је закључен између ВВ и тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ оверен пред Општинским судом у Новом Саду број ОВ1 .../... дана 09.06.2008. године у делу којим се преноси право коришћења на парцели број ... к.о. ... преко дела од 382/696, па је овај тужени дужан трпети да се ВВ на основу пресуде упише као сувласник парцеле .../... у делу од 563/1000 и парцеле број .../... у делу од 170/1000, све у к.о. ..., те у делу којим је обавезан тужени да тужиљи АА преда супосед парцеле .../... у делу од 563/1000 и парцеле број .../... у делу од 170/1000, као и у делу одлуке којим је одбијен тужбени захтев тужиље АА којим је тражила да тужена Стамбена задруга „Home sweet home“ трпи да се ВВ на основу пресуде упише као држалац породичне стамбене зграде део 2 у приватној својини која је уписана на парц.бр. .../... и сувласник парц.бр. .../... у делу од 433/1000, лист непокретности број ... к.о. ..., а преиначена тако што је одбијен тужбени захтев тужилаца за утврђење ништавости уговора у преосталом делу, са последицама ове ништавости. Враћен је спис првостепеном суду на суђење о евентуалном тужбеном захтеву за раскид уговора са последицама раскида, у делу у којем није утврђена ништавост уговора. Укинута је решење о трошковима поступка садржано у ставу петом изреке пресуде Вишег суда у Новом Саду П 173/2017 од 07.06.2017. године. Жалба тужене Стамбене задруге „Home sweet home“ је усвојена и допунска пресуда Вишег суда у Новом Саду П 173/2017 од 22.10.2019. године укинута у ожалбеном делу (став 3. изреке допунске пресуде) и у том делу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у потврђујућем делу, тужена Стамбена задруга „Home sweet home“ је изјавила ревизију из свих законом прописаних ревизијских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијене пресуде нема битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до неправилне примене неких од одредаба овог закона, због чега нема ни битне повреде из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, мајка тужиље АА, сада пок. ВВ (која је преминула у току трајања ове парнице, 17.06.2016. године, па је на рочишту одржаном 07.06.2017. године уређена тужба, тако што је уместо ВВ, као тужиља означена њена ћерка АА, која је ступила у парницу као њен законски наследник и правни следбеник) је као вангрунтови власник парцеле бр. ..., укупне површине 696 м<sup>2</sup>, уписане у ЗКУЛ ... КО ..., у својству продавца, 29.12.1997. године са тужиоцем ББ, као купцем, закључила уговор о купопродаји некретнине, којим му продаје своје право власништва на започетој градњи објекта, по урбанистичко-техничким условима, саграђеног на 314/696 делова парцеле бр. ..., као и право коришћења на 314 м<sup>2</sup>, односно на 314/696 делова ове парцеле, што по положају у природи представља задњи део баште (парцеле) гледајући из улице ... бр. ... . Овај уговор је оверен у суду 09.01.1998. године, купопродајна цена је продавцу исплаћена у целости и купац је уведен у посед купљеног дела парцеле. У исто време када је купио овај део парцеле од ВВ, тужилац ББ је купио и околне парцеле и делове парцела, па је након ступања у посед дела парцеле који је купио од ВВ, око свих купљених парцела целом дужином подигао ограду (зид) висине око 3 метра. Захтев тужиоца за упис права својине и права коришћења на 314/696 делова парцеле ... КО ..., одбачен је решењем РГЗ, Служба за катастар непокретности Нови Сад, али се тужилац ББ и даље налази у поседу ове парцеле на којој се налазе производни погони радње „Мануал“ у власништву тужиоца.

Сада пок. ВВ је са туженом задругом 09.06.2008. године закључила уговор о купопродаји непокретности, оверен истог дана пред Општинским судом у Новом Саду Ов1 .../..., и то – породичне стамбене зграде бр. ..., помоћне зграде бр. ... и ..., изграђене на парцели бр. ..., уписане у ЛН ... КО ..., са правом коришћења ове парцеле, за купопродајну цену од 25.000 евра у динарској противвредности, коју је купац дужан платити најкасније до 31.12.2008. године, констатовано је да је купац предметну непокретност прегледао и упознао се у потпуности са њеним квалитетима и недостацима и да је продавац укњижен као држалац предметних некретнина и корисник предметне парцеле. Истога дана, 09.06.2008. године, ВВ је закључила уговор са „Speed CO“ којим од наведеног правног лица купује стан у изградњи, означен бројем ..., у згради бр. ... у ... улици у ..., за купопродајну цену од 44.770 евра у динарској противвредности. Уговором је одређено да је рок предаје стана 31.05.2009. године уз толеранцију од 60 дана, али уз уговорене пенале од 200 евра за сваки месец кашњења, а уколико кашњење буде дуже од 6 месеци купац се обавезао да продавцу врати купопродајну цену увећану за 50%, а уговор се раскида. Утврђено је да оба ова уговора представљају јединствен правни посао, односно да је купопродајну цену стана у ... бр. ... требало да сноси овде тужена задруга, тако да је збир износа од 25.000 евра (цена парцеле по уговору са туженом) и 44.700 евра (вредност стана по уговору), представљао стварну купопродајну цену објекта и парцеле које је ВВ продала туженој задрузи. Тужена задруга је ВВ исплатила 25.000,00 евра, али јој стан у ... улици никада није предат у државину, нити јој је тужена обезбедила други стан. ВВ је била функционално неписмена, јер је умела само да се потпише и напише кратке реченице

простог садржаја и са једноставним значењем, док текст сложенијег садржаја није могла да чита повезано нити да га репродукује, због чега је била у заблуди у погледу предмета купопродаје туженој задрузи, јер је сматрала да јој продаје само део парцеле до ограде коју је тужилац ББ подигао, односно сматрала је да продаје део од преосталих 382 м<sup>2</sup> ове парцеле, који је био у њеној државини и који није продала тужиоцу ББ 1997. године, а што је рекла и представницима тужене задруге, да продаје део парцеле до ограде, подигнуте од стране тужиоца ББ, те јој стварна воља није била да отуђи део парцеле продате ББ. ВВ је први пут сазнала да је у наведеном уговору са туженом задругом, као предмет продаје означена цела парцела ..., када ју је тужилац ББ тужио, након чега је 15.09.2010. године, туженој задрузи доставила обавештење о раскиду овог уговора, наводећи да јој није обезбеђено власништво на стану број ... у ... улици бр. ..., али и да је њена права воља приликом закључења уговора од 09.06.2008. године била да прода само део ове парцеле до ограде коју је подигао ББ, коме је продала ограђени део парцеле, а која (ограда) је постојала у време продаје.

Пре закључења уговора од 09.06.2008. године извршена је препарцелација парцела број ... и ..., тако што су настале парцеле број: .../..., .../..., .../..., .../... и .../..., па је утврђено да од пређашње парцеле бр. ..., која је имала укупну површину 696 м<sup>2</sup>, парцела бр. .../... захвата 219,1 м<sup>2</sup> што чини 563/1000 делова ове парцеле, парцела бр. .../... захвата 221,9 м<sup>2</sup> што чини 231/1000 делова ове парцеле од чега део до ограде у површини од 162,9 м<sup>2</sup> односно 170/1000 делова те парцеле, парцела бр. .../... захвата 84,1 м<sup>2</sup> што чини 433/1000 делова ове парцеле и цела парцела бр. .../... која има површину од 177 м<sup>2</sup>. У листу непокретности уписани су објекти који су били у власништву ВВ: породична стамбена зграда бр. ... и то делом на к.п. .../... ЛН ..., а делом на к.п. .../... ЛН ... на којој се налази и цела помоћна зграда бр. ..., док је помоћна зграда бр. ... уписана на садашњој к.п. .../... ЛН ... . У власничком листу на парцели бр. .../... укупне површине 389 м<sup>2</sup> (земљиште уз зграду) и парцели бр. .../... (земљиште под зградом) укупне површине 569 м<sup>2</sup>, као власник уписана је тужена задруга. На парцели бр. .../... укупне површине 194 м<sup>2</sup> уписано је власништво ДОО „Метално“ из Новог Сада, који је и држалац објеката подигнутих на овој парцели – породичној стамбеној згради - део бр. ... и део бр. ... (... улица бр. ... и бр. ...), а на основу уговора о замени закљученог са туженом задругом и овереним пред судом 13.09.2011. године.

Правноснажном пресудом Основног суда у Новом Саду П 10765/13 од 12.05.2014. године, усвојен је тужбени захтев овде тужене задруге и утврђено да је ништав уговор о купопродаји закључен између ВВ, као продавца и ББ, као купца, оверен 09.01.1998. године пред Општинским судом у Новом Саду, под бројем Ов .../... .

Такође, ВВ и ББ су 15.09.2010.године закључили споразум оверен код Основног суда у Новом Саду Ов .../... од 20.09.2010.године, у коме је између осталог наведено да су сагласни да ВВ раскине уговор са овде туженом задругом и да након тога закључи уговор са ББ по којем би он уз већ купљени део парцеле ... стекао и преостали део и све непокретности на њој, а истог дана 15.09.2010. године су и закључили купопродајни уговор којим ВВ као продавац, продаје ББ као купцу, преостали део парцеле ... у површини 382/696 и све преостале објекте, док су одредбама уговора регулисали међусобне обавезе. Уговор је оверен код Основног суда у Новом Саду Ов .../... од 20.09.2010.године, а истог дана ВВ је оверила и изјаву којом у својству тужене у поступку пред Основним судом у Новом Саду П 3944/10 признаје тужбени захтев тужиоца ББ и дзјављује да је сагласна са поништајем уговора од 09.06.2008.године на

укупно 314/696 дела парцеле ... ко ... и да закључени уговор није представљао њену стварну вољу.

Тужбу у овој правној ствари поднели су тужиоци ВВ и ББ, против тужених – Стамбене задруге „Home sweet home“ из Новог Сада и ДОО „Метално“ из Новог Сада, ради утврђења ништавости уговора од 09.06.2008. године, закљученог између тужиље ВВ и тужене задруге и уговора о замени непокретности закљученог 13.09.2011. године између тужених, те ради успостављања ранијег власничког и поседовног стања – обавезе тужених да тужиоцима предају у државину непокретности које су биле предмет ових уговора и поновног уписа ВВ као носиоца права на тим непокретностима, као и ради раскида уговора од 09.06.2008. године. Првостепеном пресудом донетом у току овог поступка П 39/13 од 10.06.2015. године, усвојен је у целости овако постављен тужбени захтев, али је решењем Апелационог суда у Новом Саду Гж 2570/15 од 18.02.2016. године, укинута првостепена пресуда, осим у делу за утврђење ништавости уговора о замени непокретности од 13.09.2011. године, закљученог између тужених и тужба у том делу одбачена уз закључак суда да се ради о правноснажно пресуђеној ствари. У осталом делу предмет је враћен првостепеном суду на поновно одлучивање. У даљем току поступка тужба за чинидбу и успостављање ранијег књижног стања у односу на туженог ДОО „Метално“ није повучена, али овај тужени није позиван на расправе, није учествовао у поступку, нити је првостепеном пресудом од 07.06.2017. године одлучено у односу на овог туженог, али је допунском пресудом од 22.10.2019. године, исправљена ова пресуда тако што је поред означања тужене задруге означен и тужени „Метално“ ДОО Нови Сад у односу на ког је тужбени захтев делимично усвојен. Поднеском од 11.10.2016. године тужиоци су прецизирали тужбени захтев (ускладили бројеве парцела са стањем у листу непокретности, након препарцелације), који садржи као евентуални и захтев за раскид уговора о купопродаји непокретности од 09.06.2008. године, закљученог између ВВ и тужене задруге са захтевом за реституцију (образложен поднеском од 23.08.2013. године).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је пресудом од 07.06.2017. године усвојио тужбени захтев и утврдио да је уговор ништав у целости, оцењујући да је приликом закључења уговора између ВВ, као продавца и тужене задруге, као купца, 09.06.2008. године, код продавца постојао неспоразум о предмету уговора. Због тога је тужену задругу обавезао да трпи да се ВВ упише као власник и корисник непокретности које су биле предмет уговора, уз обавезу да јој исте врати у државину, с тим што је одбио тужбени захтев за предају и упис права на парцели број .../..., која чини део раније парцеле ..., и објектима који се на тој парцели налазе, јер је као носилац права на овој парцели уписан ДОО „Метално“ из Новог Сада, који је и у државини парцеле и објеката. Допунском пресудом од 22.10.2019. године, исправљена је пресуда од 07.06.2017. године тако што је поред означања тужене Стамбене задруге означен и тужени „Метално“ ДОО Нови Сад, у односу на ког је тужбени захтев делимично усвојен и утврђено да је тај тужени дужан трпети да се ВВ по основу пресуде упише као држалац породичне стамбене зграде-део број ..., у приватној својини која је уписана на парц.бр. .../... лист непокретности број ... к.о. ..., док је у преосталим делу одбијен тужбени захтев тужиље АА.

Другостепени суд је потврдио првостепену одлуку у делу којим је утврђено да је ништава одредба члана 1. Уговора о купопродаји некретнине закључен ВВ и тужене

Стамбене задруге од 09.06.2008. године у делу којим се преноси право коришћења на спорној парцели број ... к.о. ... преко дела од 382/696 и усвојен захтев за упис сувласништва пок. ВВ на наведеним деловима одређених парцела и предају у супосед одређених непокретности тужиљи АА, док је преиначио тако што је одбијен тужбени захтев тужилаца за утврђење ништавости уговора у преосталом делу, са последицама ове ништавости. Закључио је да је међу уговорним странама постојао неспоразум о предмету обавезе и да ВВ никада није имала намеру и стварну вољу да отуђи део спорне парцеле у чијем је поседу већ био а и сада је, тужилац ББ, а у ситуацији када је парцела ... ко ... препарцелисана и садржана у новооформљеним парцелама то је основан и захтев тужилаца о правним последицама утврђења ништавости те одредбе, да је тужена Стамбена заједница дужна трпети упис сувласништва и предају у супосед. Закључио је и да тужиља АА није у поступку доказала да њен правни претходник ВВ није имала намеру да прода преостали део непокретности који представља њену својину у чијем поседу је била у време закључења спорног уговора са туженом од 09.06.2008.године, због чега је тужбени захтев у преосталом делу одбио као неоснован.

По оцени Врховног касационог суда неосновано се наводима ревизије указује на погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 105. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да ништавост неке одредбе уговора не повлачи ништавост и самог уговора, ако он може опстати без ништаве одредбе, и ако она није била ни услов уговора ни одлучујућа побуда због које је уговор закључен. Одредбом члана 63. истог закона прописано је да кад стране верују да су сагласне, а у ствари међу њима постоји неспоразум о природи уговора или о основу или о предмету обавезе, уговор не настаје.

У конкретном случају, супротно ревизијским наводима, правилно је утврђено да стварна воља пок. ВВ није била да туженој Стамбеној задрузи прода и део парцеле који је већ била отуђила, односно продала тужиоцу ББ, у чијем је поседу већ био, због чега у овом делу уговор није ни настао сходно цитираној одредби члана 63. ЗОО, па је и по оцени овог суда основан захтев за утврђење ништавости одредбе уговора у овом делу. Ревизијом се неосновано истиче да ништавост није могла бити утврђена само у делу ове одредбе. Ово због тога што, код утврђеног чињеничног стања и утврђене стварне воље пок. ВВ за отуђење само дела парцеле, преосталог дела, постоји интерес тужилаца за утврђење ништавости уговора само у овом делу, јер уговор у преосталом делу није ништав и може опстати на снази и без ове одредбе, односно дела одредбе, јер није била услов, нити одлучујућа побуда због које је закључен. Неосновано се ревизијом указује на правила о двострукој продаји, с обзиром да је утврђена ништавост уговора закљученог између пок. ВВ и овде тужиоца ББ. Чињеница да је правоснажном пресудом утврђена ништавост тог уговора, није од утицаја за одлуку у овој парници с обзиром да је овде пресуда донета уз разлоге да је ништава одредба уговора који је предмет тужбеног захтева у парници, која се односи на део у чијој је државини био ББ, јер тај део није био предмет уговора. С обзиром на изнето неосновано се ревизијом указује на погрешну примену материјалног права.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић