



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД

Рев 1633/2022  
07.06.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији су пуномоћници Миодраг Војновић, Милена Милутинов, Горан Ђирјаковић и Владимир Војновић адвокати из ..., против тужених ББ из ... и Мlа-М Commerce DOO из Кањиже, чији је пуномоћник Милош Кравић адвокат из ..., ради утврђења права својине и ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1651/21 од 30.09.2021. године, у седници већа одржаној дана 07.06.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 1651/21 од 30.09.2021. године и пресуда Вишег суда у Новом Саду П 2651/2018 од 29.03.2021. године тако што **СЕ ОДБИЈАЈУ** тужбени захтеви којима је тужилац тражио да се утврди да је власник стана број .., површине 41м<sup>2</sup> у поткровљу стамбено-пословне зграде у улици ... број .. у Новом Саду, саграђене на парцели .. и уписане у лист непокретности .. КО Нови Сад 1, а тужени обавезу да трпе упис права својине тужиоца у листу непокретности Републичког геодетског завода и другим јавним књигама, утврди да је ништав купопродајни уговор који су тужени оверили 27.12.2016. године код јавног бележника под бројем ОПУ 2113-2016 и тужени солидарно обавезу да му накнаде трошкове поступка у износу од 302.100,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужилац да на име трошкова поступка исплати туженима износ од 744.750,00 динара у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 2651/2018 од 29.03.2021. године, ставом првим и другим изреке, тужбени захтев је усвојен и утврђено да је тужилац власник стана број .., површине 41м<sup>2</sup> који се налази у поткровљу стамбено-пословне зграде у улици ... број .. у Новом Саду која је саграђена на парцели .. и уписана у лист непокретности .. КО Нови Сад 1, а тужени дужни трпети да се тужилац по основу ове пресуде упише у лист непокретности Републичког геодетског завода и друге јавне књиге као власник предметног стана. Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништав купопродајни уговор који су тужени оверили 27.12.2016. године код јавног бележника под бројем ОПУ 2113-2016. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да

солидарно накнаде тужиоцу трошкове парничног поступка у износу од 302.100,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1651/21 од 30.09.2021. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужених и потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 2651/2018 од 29.03.2021. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени су благовремено изјавили ревизију из свих разлога предвиђених чланом 407. ЗПП.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија тужених основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се, под условима из члана 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП, овај правни лек може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужено предузеће је уговором о купопродаји Ов 12292/2013 од 25.09.2013. године продало купцу ВВ стан број .. у поткровљу стамбено-пословне зграде у улици ... број .. у Новом Саду. Уговор је у име продавца потписао његов пуномоћник ГГ, тадашњи супруг заступнице предузећа ДД. Уговорену продајну цену од 3.400.000,00 динара купац ВВ је у готовини (износу од 32.000 евра) исплатио пуномоћнику продавца одмах након овере потписа уговарача, што је и констатовано у уговору (члан 2). Иако је у уговору констатовано да је купац ступио у посед стана, њему тада нису предати кључеви јер је стан користила ЂЂ, бивша супруга ЕЕ, који је са купцем имао договор да стан откупи када обезбеди новчана средства за исплату цене. Купац ВВ је 27.09.2013. године поднео и захтев за упис права својине, поводом којег је тужено предузеће дало писану сагласност са уписом права својине купца (клаузула *in tabulandi*). С`обзиром да ЕЕ није успео да обезбеди новац за куповину стана, ВВ је одлучио да стан прода и продају је поверио агенцији за промет непокретности која га је довела у везу са тужиоцем. Између тужиоца као купца и ВВ као продавца закључен је 06.12.2013. године и код суда истог дана, под Ов 15822/2013, оверен уговор о купопродаји предметног стана по цени од 32.000 евра која је исплаћена продавцу. Тужилац је у поседу стана од дана закључења уговора, али у њему не живи. Његов захтев за упис права својине је одбачен као непотпун јер није доставио уговор о купопродаји који је тужено предузеће закључило са купцем ВВ. Исти стан тужено предузеће је 06.12.2016. године продало туженом ББ - сину ГГ и ДД. Тужено предузеће је у том послу заступао њихов други син - брат купца ББ. Уговор о купопродаји оверен је код јавног бележника који је у јавно бележничкој исправи констатовао да су уговорне стране упознате са чињеницом да је стан већ прометован уговорима о купопродаји од 25.09.2013. године и 06.12.2013. године. Тужени ББ је у катастру непокретности уписан као власник предметног стана.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили право својине тужиоца на спорном стану и ништавост уговора о купопродаји од 06.12.2016. године. По становишту судова, у конкретном случају ради се о

вишеструком отуђењу исте ствари у којем се о јачем праву стицалаца одлучује применом начела морала, савесности и поштења, односно начела забране злоупотребе права. Полазећи од утврђених чињеница, судови закључују да тужени нису били савесни приликом закључења уговора о купопродаји од 06.12.2016. године јер им је било познато да је стан већ био отуђен пуноважним правним пословима, о чему их је упозорио и јавни бележник, а купац тог стана ББ је син ГГ који је, као пуномоћник туженог предузећа, закључио уговор о купопродаји од 24.09.2013. године.

Из тих разлога, нижестепени судови су закључили да тужилац као савесни стицалац има јаче право на предметном стану у односу на туженог ББ, каснијег несавесног купца истог стана, те да је купопродајни уговор који су тужени закључили ништав у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима јер је противан моралу, савесности и поштењу, односно начелу забране злоупотребе права из чланова 12. и 13. тог закона.

И по становишту ревизијског суда, спорни правни однос разрешава се применом начела савесности и поштења у случају вишеструке продаје исте ствари. Пошто се, због природе правних односа, та ствар мора решити само на једнак начин према продавцу и свим купцима, то су у спору купца ради утврђења јачег правног основа пасивно легитимисани продавац и остали купци исте непокретности, као јединствени - нужни супарничари.

Одредбом члана 211. ЗПП прописано је: да нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјално-правног односа (став први); да ако сва лица из става првог тог члана нису обухваћена тужбом као странке, суд ће одбити тужбени захтев као неоснован (став други); да о нужном супарничарству суд води рачуна по службеној дужности (став трећи).

Следствено изложеном, у овом спору пасивно су легитимисани тужено предузеће (продавац), тужени ББ (купац по уговору од 06.12.2016. године), али и ВВ (купац по уговору од 25.09.2013. године) и сви они се налазе у положају нужних супарничара из цитираног члана 211. став 1. ЗПП. Поднетом тужбом као тужени није обухваћен и ВВ због чега у овом спору не постоји потпуна пасивна легитимација, а последица тога је одбијање тужбеног захтева (члан 211. став 2. ЗПП).

Због тога су, по оцени Врховног касационог суда, основани наводи ревизије тужених о непостојању потпуне пасивне легитимације. Ове наводе тужени су истицали и у жалби а другостепени суд их је оценио као неосноване, са образложењем да се у овом случају не ради о парници у којој се расправља о јачем праву стицалаца јер није реч о конкуренцији више пуноважних уговора. Овакви разлози другостепеног суда нису прихватљиви јер се у овом спору управо одлучује о праву својине тужиоца по јачем правном основу због вишеструке продаје истог стана, по којим правилима су оба нижестепена суда и усвојила тужбени захтев за утврђење права својине тужиоца.

Погрешан је и правни став нижестепених судова о ништавости купопродајног уговора од 06.12.20216. године. Вишеструко уговарање отуђења исте ствари не повлачи неважност касније закључених уговора. Постојање ранијег уговора о отуђењу одређене ствари не чини ништавим каснији уговор о отуђењу исте ствари. Облигациони односи, заснивани између отуђиоца и више стицалаца, потпуно су

аутономни сагласно правилу уговорног права да „што два углаве, трећег не веже“. Супротно резоновање - да је каснији уговор о промету исте ствари ништав правни посао, у потпуности би дезавуисао став о јачем правном основу стицања у случају вишеструке продаје исте ствари.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Одлука о трошковима поступка, садржана у другом ставу изреке, донета је на основу члана 165. став 2. у вези са члановима 153. став 1. и 154. ЗПП. Туженима су досуђени трошкови за састав одговора на тужбу у износу од 33.750,00 динара, жалбу и ревизију у износу од по 67.500,00 динара, заступање на пет одржаних рочишта у износу од по 36.000,00 динара, таксу за одговор на тужбу у износу од 36.900,00 динара, таксу за жалбу и другостепену пресуду у износу од по 51.300,00 динара, таксу за ревизију у износу од 102.600,00 динара и одлуку по ревизији у износу од 153.900,00 динара. Висина ових трошкова одређена је применом адвокатске тарифе, према вредности предмета спора (5.000.000,00 динара) и уз увећање због заступања две странке, односно таксене тарифе.

Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић