



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 13408/2024  
28.05.2025. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., Општина ..., чији је пуномоћник Јован Недељковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., Општина ... и ВВ из ..., Општина ..., које заступа Драги Којић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 2328/23 од 28.09.2023. године, у седници већа одржаној 28.05.2025. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 2328/23 од 28.09.2023. године и предмет **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Шапцу, Судска јединица у Коцељеви П 2206/2019 од 17.03.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца против тужених којим је тражио да суд утврди да је тужилац по основу уговора о купопродаји Ов.бр. 1674/2001 од 27.12.2001. године, који је оверен код Општинског суда у Владимирцима, власник катастарских парцела број ../4, њива пете класе у површини од 0.47.36 ха, катастарске парцеле број ../2, шума треће класе, у површини од 0.08.52 ха и катастарске парцеле број ../2, ливада четврте класе, у површини од 0.45.86 ха, све у КО ..., те да се обавезу тужени да то признају и трпе и дозволе да се тужилац у катастру непокретности за КО ... упише као власник наведених непокретности. Ставом другим изреке, укинута је привремена мера која је у овој правној ствари одређена и спроведена на основу решења Основног суда у Шапцу, Судске јединице у Коцељеви П 2206/2019 од 10.01.2020. године, којом је обавезан тужилац да дозволи и трпи да се забележба привремене мере која је на основу наведеног решења, од стране РГЗ – Службе за катастар непокретности Владимирци спроведена у Г листу непокретности број .. за КО ..., брише по правноснажности пресуде. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженим као солидарним повериоцима, на име накнаде трошкова парничног поступка, исплати износ од 233.500,00 динара са законском затезном каматом на овај износ почев од дана извршности пресуде до коначне исплате. За тражени вишак у износу од 105.500,00 динара, а до укупно траженог износа на име накнаде трошкова парничног поступка од 339.000,00 динара, као и у погледу тражене законске затезне камате у овом делу, почев од дана извршности пресуде до коначне исплате, захтев тужених као солидарних

поверилаца за накнаду трошкова парничног поступка на терет тужиоца је одбијен као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка на терет тужених као солидарних дужника у износу од 114.000,00 динара са законском затезном каматом на овај износ почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 2328/23 од 28.09.2023. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужиоца и првостепена пресуда у побијаном одбијајућем делу и делу одлуке о трошковима поступка преиначена, тако што је утврђено да је тужилац власник непокретности-катастарске парцеле број ../4, њива пете класе у површини од 0.47.36 ха, катастарске парцеле број ../2, шума треће класе, у површини од 0.08.52 ха и катастарске парцеле број ../2, ливада четврте класе, у површини од 0.45.86 ха, све у КО ..., што су тужени дужни признати и трпети и дозволити да се тужилац у катастру непокретности за КО ... упише као власник наведене непокретности. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно на име накнаде трошкова парничног поступка исплате износ од 121.000,00 динара са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до исплате. Одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова поступка. Обавезани су тужени да тужиоцу солидарно на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплате износ од 18.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану одлуку у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), па је утврдио да је ревизија тужених основана.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 27.12.2001. године између сада покојног ГГ као продавца и тужиоца као купца, закључен је уговор о купопродаји којим је продавац продао купцу катастарске парцеле број ../4, ../2 и ../2, све у КО .... Уговор је оверен пред Општинским судом у Владимирцима дана 27.12.2001. године под Ов.бр. 1674/2001. У време закључења наведеног уговора тужилац је живео и радио у Аустрији, поседовао је половни аутомобил „Опел Аскону“ за који је тужени ББ био заинтересован да га купи, али није имао новца, па су тужилац и сада покојни ГГ и тужени ББ постигли усмени договор да тужилац уступи овде туженом ББ у својину и државину предметни аутомобил, а да ГГ уступи тужиоцу у својину и државину предметне парцеле. Уговор о купопродаји предметних парцела је закључен и тужилац је туженом ББ уступио наведено регистровано моторно возило у исправном и возном стању. Тужилац је након преузимања у посед предметних парцела предузимао преко своје рођаке и туженог ББ радње на рашчишћавању парцела и потом 2003. године сађења багрема и тополе. ГГ је преминуо ..2015. године, а на његовој заоставштини коју чине, између осталог и предметне парцеле у КО ..., оглашен је за наследника тужени ББ који је овим парцелама располагао уговором о купопродаји од 24.01.2018. године, који је закључио са туженим ВВ као купцем, који је солемнизован код Јавног бележника Божидара Марковића ОПУ 146-2018 од 26.01.2018. године и на основу ког уговора се тужени ББ уписао са правом својине у катастру непокретности.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да тужилац није стекао право својине на парцелама ни закључењем купопродајног уговора, нити одржајем. У време закључења уговора о купопродаји постојала је само евиденција катастра земљишта, а након успостављања катастра непокретности за подручје КО ... 2005. године, тужилац није подносио захтев катастарској служби за упис права својине на спорним непокретностима, због ког пропуста није ни дошло до преноса права својине са пок. ГГ на тужиоца, док у односу на испуњеност услова за одржај закључује да је тужилац био несавестан јер је знао да није уписан као власник непокретности.

Другостепени суд је преиначио првостепену одлуку и усвојио тужбени захтев применом одредаба члана 28. став 2, 30. став 1. и 72. Закона о основама својинскоправних односа, налазећи да је тужилац законит и савестан држалац од дана ступања у посед предметних непокретности. Уговор о купопродаји између тужиоца и сада пок. ГГ је закључен на основу сагласности воља, уз договор да цена буде исплаћена предајом аутомобила сину покојног ГГ. Закључењем уговора тужилац је ступио у посед предметних парцела, тако да је био у законитој и савесној државини у року потребном за редован одржај, јер је у посед ступио на основу пуноважног уговора о купопродаји 2001. године и у том поседу није био узнемираван у периоду од десет година, по истеку од 2011. године, још за живота ГГ као продавца.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је погрешно применио материјално право због чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Тужилац је тужбом тражио да се утврди да је власник спорних катастарских парцела по основу уговора о купопродаји Ов.бр. 1674/2001 од 27.12.2001. године.

Када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на истој непокретност, о јачем праву суд одлучује применом начела савесности и поштења и начела забране злоупотребе права. Када су сви купци савесни, а ниједном 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 ниједан 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 несавестан купац исходовао упис у катастру непокретности.

Према чињеничном утврђењу другостепеног суда, катастарске парцеле број ../4, ../2 и ../2 у КО ... су биле предмет продаје по уговору о купопродаји Ов.бр. 1674/2001 од 27.12.2001. године, који је тужилац закључио са сада покојним ГГ ( чији је законски наследник тужени ББ) и уговор ОПУ 146-2018 од 24.01.2018. године, који је тужени ББ закључио са туженим ВВ. Према закључку другостепеног суда, тужилац је ушао у посед предметних непокретности и био у мирној државини у периоду од десет година, а након успостављања катастра непокретности за подручје КО ... 2005. године није поднео захтев за упис права својине са продавца на себе као купца. Са друге стране, тужени ВВ је исходовао упис права својине у катастар непокретности. Међутим,

другостепени суд није у довољној мери ценио правни значај напред наведених чињеница, није разјаснио да ли је каснији купац, тужени ВВ имао сазнања да су предметне парцеле биле предмет отуђења по уговору из 2001. године, као и да ли је тужилац у поседу ових парцела, као ни чињеницу да ли је након закључења уговора из 2018. године тужени ВВ ушао у посед предметних парцела. Са изнетих разлога, за сада се не може прихватити закључак другостепеног суда о основаности тужбеног захтева по основу одржаја код чињенице да је реч о двострукој продаји предметних непокретности, а да је тужилац управо поставио тужбени захтев за утврђење права својине по основу уговора о купопродаји. Стога је другостепена одлука морала бити укинута, као и одлука о трошковима поступка јер зависи од исхода главне ствари.

У поновном поступку другостепени суд ће разјаснити све околности спорног промета по уговорима о купопродаји из 2001. године и 2018. године, као и чињенице које су напред наведене, а затим ће оценити основаност постављени тужбени захтев.

Са изнетих разлога, одлучено је као у изреци решења, на основу члана 416. став 2. и 165. став 3. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић