Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1869/2024
14.05.2026. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиља АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Маја Ђинђић Нур, адвокат из ..., против тужених ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Вукашин Илић, адвокат из ... и ДД из ..., ради конвалидације уговора, утврђења права својине и поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужених ВВ и ГГ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1118/2023 од 23.05.2023. године, у седници одржаној 14.05.2026. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужених ВВ и ГГ изјављена против става другог изреке пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1118/2023 од 23.05.2023. године.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Основног суда у Алексинцу П 471/19 од 23.12.2019. године, која је исправљена решењем П 471/19 од 10.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиље тражиле да се призна правна важност писменог, од стране суда овереног уговора о купопродаји од 03.06.1984. године, дела кп.бр. 230, површине 0.09,03 ха, потес „Село“, њива прве класе, која се води у поседовном листу бр. 39 КО ..., закључен између сада пок. ЂЂ, бив. из ..., као купца и ЕЕ из ..., као продавца, те да се утврди да тужиље имају право својине на по 1/2 на наведеној парцели, као законске наследнице пок. ЂЂ, бив. из ..., који је ово право стекао 03.06.1984. године даном закључења уговора о купопродаји непокретности са сада пок. ЕЕ, бив. из ..., што би тужени били дужни да признају и трпе да се ово право тужиља упише у катастарске и остале јавне књиге. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим су тужиље тражиле да се поништи уговор о купопродаји непокретности кп. бр. 230, повшрине 1903 м2, потес „Село“, њива прве класе, која се води у поседовном листу бр. 39 КО ..., закључен 20.07.2012. године између сада пок. ЕЕ, бив. из ..., као продавца и сада пок. ЖЖ, бив. из ..., као купца, који је оверен пред Основним судом у Нишу под Ов.бр. 18536/2012 од 23.07.2012. године, те да се наложи туженом ГГ да тужиљама, као власницима наведене кп. бр. 230, омогући упис у јавне књиге. Ставовима трећим и четвртим изреке, тужиље су солидарно обавезане да туженима ВВ

и ГГ накнаде парничне трошкове 156.000,00 динара, а туженом ЗЗ накнаде парничне трошкове од 12.000,00 динара, све са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1118/2023 од 23.05.2023. године, ставом првим изреке одбијена је жалба тужиља и потврђена пресуда Основног суда у Алексинцу П 471/19 од 23.12.2019. године, која је исправљена решењем од 10.06.2022. године, у ставу првом изреке у делу који се односи на признање правне важности писменог, од стране суда неовереног, уговора о купопродаји од 03.06.1984. године и у ставу другом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу става првог и ставовима трећем и четвртом изреке, тако што је утврђено да тужиље имају право својине на по 1/2 од кп. бр. 230, површине 0.09,03 ха, потес „Село“, њива прве класе, која се води по пл. бр. 39 КО ..., као законске наследнице пок. ЂЂ бив. из ..., што су тужени дужни да признају и трпе да тужиље ово своје право упишу у катастрске и остале јавне књиге и тужени обавезани да тужиљама солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 152.550,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

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

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. У вези члана 40Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ни у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона.

Према утврђеном чињеничном стању, сада пок. ЂЂ (правни претходник тужиља) и сада пок. ИИ (правни претходник сада пок. ЕЕ, чији су правни следбеници тужени ВВ и ЗЗ), извршили су поделу кп.бр. 230 КО ..., укупне површине 19,03 ари, тако што је пок. ЂЂ припало 9 ари, након чега је сачињен уговор, који је оверен пред Општинским судом у Алексинцу под Ов.бр. 414/70 од 09.10.1970. године. Пресудом на основу признања Општинског суда у Алексинцу П 365/81 од 20.03.1981. године, сада пок. ИИ је признао право својине сада пок. ЂЂ на делу кп.бр. 230 у површини од 10 ари. Сада пок. ЂЂ, као купац и сада пок. ЕЕ, као продавац закључили су уговор од 03.06.1984. године, који није оверен од стране надлежног органа, а чији предмет је 9 ари парцеле, при чему није означен број катастарске парцеле, као ни катастарска општина у којој се налази. Утврђено је да сада пок. ЂЂ није био уписан у јавним књигама као носилац права својине, да је до своје смрти несметано држао и користио целу кп. бр. 230 КО ..., а након његове смрти предметну парцелу наставила је несметано да користи тужиља ББ све до 2010. године, када је сада пок. ЕЕ тужиљама оспорила то право, након чега тужиље ту парцелу више нису држале и користиле.

Сада пок. ЕЕ, као продавац и сада пок. ЖЖ (чији је правни следбеник тужени ГГ), као купац, закључили су Уговор о купопродаји, који је оверен пред Основним судом у Нишу под Ов. бр. 18536/2012 од 23.07.2012. године, чији предмет је била кп. бр. 230. Утврђено је да је у ЛН бр. 305 КО ..., предметна парцела уписана као приватна

својина ЖЖ са уделом 1/1, као и то да тужени ГГ држи предметну парцелу од момента закључења наведеног уговора о купопродаји и даље.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев, применом одредби чланова 33. и 41. ставови 1. и 2. Закона оосновама својинскоправних односа (ЗОСПО), налазећи да је правни претходник туженог ГГ, сада пок. ЖЖ, стекао предметну парцелу на основу теретног правног посла - уговора о купопродаји који је оверен од стране суда и да је тужени ГГ, као правни следбеник, ступио у сва његова права као наследник, док правни претходник тужиља, с обзиром да није био уписан у јавним књигама као носилац права својине, није могао постати формални власник дела парцеле по основу купопродаје. Закључио је да уговор о купопродаји из 2012. године производи правно дејство, због чега се не може извршити конвалидација уговора из 1984. године, оценивши да је из тих разлога неоснован тужбени захтев којим су тужиља тражиле да се поништи уговор из 2012. године, као и захтев да се конвалидира уговор из 1984. године.

Другостепени суд је прихватио изложено правно становиште првостепеног суда у погледу тога да нису испуњени услови да се изврши конвалидација уговора о купопродаји из 1984. године, као и да нису испуњени услови да се поништи уговор о купопродаји из 2012. године. Међутим, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев у делу којим су тужиље тражиле да се утврди да имају право својине на по ½ на предметној парцели, налазећи да, с обзиром на чињеницу да је правни претходник тужиља, на основу пресуде на основу признања Општинског суда у Алексинцу П 365/1981 од 20.03.1981. године, био власник 10 ари предметне парцеле, као и да је био савесни држалац преостале површине од 9 ари, а коју је држао на основу уговора о подели из 1970. године и на основу уговора о купопродаји из 1984. године, да је исту несметано држао и користио све до своје смрти, а након његове смрти исту су наставиле несметано да користе тужиље, као савесни држаоци, што чиниле све до 2010. године, када им сада пок. ЕЕ оспорила њихова стварна права на предметној парцели, закључио да су тужиље стекле право својине на предметној парцели пре закључења спорног уговора из 2012. године, те стога сада пок. ЕЕ у моменту закључења овог уговора није била носилац права својине на предметној парцели, те да је располагала непокретношћу које није била у њеном власништву, што наведени уговор чини ништавим, због чега је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев у делу којим су тужиље тражиле да се утврди да имају право својине на по ½ на предметној парцели.

По оцени Врховног суда, одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа, прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту оствар одржајем протеком 10 година, а ставом 4. истог члана да савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту оствар одржајем протеком 20 година. Одредбом члана 30. став 1. истог закона, прописано је да време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај, а ставом 2. истог члана да се у време потребно за одржај урачунава и време за које су претходници садашњег држаоца држали ствар, као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци. Одредбом члана 72. став 2.

истог закона прописано је да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а ставом 3. истог члана да се савесност државине претпоставља.

Одредбом члана 454. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Сагласно наведеном, у појму уговора о продаји није одређено да је продавац власник већ да је његова обавеза да право својине пренесе на купца и да продату ствар у ту сврху преда. Како уговор о промету непокретности, сам по себи, нема транслативно дејство, али је уз испуњење других правних чињеница, закључење уговора неопходно да би се својина стекла. Закључењу уговора о промету непокретности преносилац и прибавилац морају приступити савесно, да закључењем овог уговора могу остварити циљ који су обострано хтели, а то је да преносилац пренесе право својине, а да га стицалац стекне. Закон о промету земљишта и зграда („Службени лист СФРЈ“, бр. 43/65 и 17/67) у члану 9. је прописивао да уговор на основу кога се преноси право коришћења или право својине на земљишту или згради мора бити закључен у писменој форми, што је према утврђеном чињеничном стању испоштовано. Те законске одредбе не прописују укњижење купљене непокретности као услов пуноважности правног посла, а овера уговора о промету непокретности прописана је тек Законом о промету непокретности (Службени гласник бр. 15/74 и 14/77). Правна санкција у случају неукњижења утврђена је чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/1980, 36/1990, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/1996), којим је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу. Међутим, за оцену дејства правних послова који су закључени раније и без уписа у јавну књигу, а с тим у вези и стицања права на непокретности од значају су и други принципи, савесност и поштење, ступање у државину, реализација уговора и слично.

У конкретном случају, сада пок. ЂЂ (правни претходник тужиља) и сада пок. ИИ (правни претходник сада пок. ЕЕ, чији су правни следбеници тужени ВВ и ЗЗ), извршили су поделу предметне парцеле (површине 19,03 ари), тако што је пок. ЂЂ припало 9 ари, након чега је сачињен уговор, који је оверен пред Општинским судом у Алексинцу 09.10.1970. године, да је пресудом на основу признања Општинског суда у Алексинцу од 20.03.1981. године, сада пок. ИИ је признао право својине сада пок. ЂЂ на делу кп.бр. 230 у површини од 10 ари. Сада пок. ЂЂ, као купац и сада пок. ЕЕ, као продавац закључили су уговор од 03.06.1984. године, који није оверен од стране надлежног органа, а чији предмет је 9 ари парцеле. Имајући у виду наведено, по оцени Врховног суда правилан је закључак другостепеног суда да је правни претходник тужиља био савесни држалац преостале површине од 9 ари на предметној парцели, коју је држао на основу уговора о подели из 1970. године и на основу уговора о купопродаји из 1984. године, да је исту несметано држао и користио све до своје смрти, а након његове смрти исту је наставила несметано да користи тужиља ББ, као савесни држалац, што је чинила до 2010. године. Имајући у виду наведено, те чињеницу да је тужиљама тек 2010. године сада пок. ЕЕ оспорила њихова стварна права на предметној парцели, то су испуњени су услови из члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа за стицање сусвојине одржајем, јер је правни претходник тужиља, а затим и тужиље, у савесној државини спорне парцеле дуже од 20 година.

Како су тужиље стекле право сусвојине на предметној парцели пре закључења спорног уговора из 2012. године, стога сада пок. ЕЕ у моменту закључења овог уговора није била носилац права својине на предметној парцели, како то правилно закључује другостепени суд. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Неосновани су наводи ревизије којима се истиче да тужиља АА никада није била у државини предметне парцеле, због чега јој није могло бити признато право својине на уделу од ½ на предметној парцели. Наиме, 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 материјалноправног односа (став 1), о нужном супарничарству суд води рачуна по службеној дужности (став 3). Дакле, супарничарство је процесноправна категорија, по правилу факултативна. Међутим, постоји нужно супарничарство, код кога тужилац, ако жели да његова тужба буде оцењена као допуштена, мора засновати супарничарство и тужбом обухватити све субјекте који су учесници одређеног материјалноправног односа. Такви материјалноправни односи морају се решавати јединствено и овлашћење на располагање припада свим учесницима правног односа заједнички, па одсуство једног учесника у парници представља недостатак процесноправне легитимације за вођење парнице. У конкретном случају, тужиље, као нужни и јединствени супарничари, постављеним тужбеним захтевом траже да се утврди да имају право својине на по 1/2 од кп. бр. 230, површине 0.09,03 ха, потес „Село“, њива прве класе, која се води по пл. бр. 39 КО ..., као законске наследнице пок. ЂЂ бив. из ... .

Одлука о трошковима парничног поступка донета је применом одредаба члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

Имајући у виду наведено Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци пресуде.

Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић