



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 693/2018**  
**15.10.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Зоране Делибашић и Гордане Комненић, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драгана Нешић, адвокат из ..., против тужених: ББ, ВВ и ГГ, свих из ..., чији је заједнички пуномоћник Немања Томић, адвокат из ..., и тужене ДД из ..., чији је пуномоћник Стеван Анђелић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3666/18 од 25.10.2018. године, у седници одржаној 15.10.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3666/18 од 25.10.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 211/17 од 15.05.2018. године, исправљене решењем истог суда П 24793/16 од 06.03.2017. године и П 24793/16 од 14.06.2017. године, ставом првим изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између тужене ББ и тужених ВВ и ГГ, који је оверен пред Општинским судом у Новом Саду 25.04.2007. године, под бројем Ов.1-21422/07, као и уговор о купопродаје непокретности закључен између тужених ВВ и ГГ и тужене ДД, који је оверен пред Општинским судом у Темерину 04.07.2008. године, под бројем Ов.1-8856/08, те да се обавезе тужена ДД да трпи да се на основу ове пресуде, код РГЗ, надлежне Службе за катастар непокретности, изврши укњижба права власништва у корист тужиоца на стану који је предмет уговора – стану број ..., у ул. ... у ... (са катастарским ознакама ближе одређеним овим ставом изреке), те да се ова тужена обавезе да му наведени стан преда у посед и државину. Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка и то туженој ББ од 154.500,00 динара, туженима ВВ и ГГ 263.250,00 динара, а туженој ДД 705.900,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3666/18 од 25.10.2018. године, ставом првим изреке жалба тужиоца је делимично одбијена, као неоснована и првостепена пресуда потврђена у делу којим је одбијен тужбени захтев и у делу којим је тужилац обавезан да туженима ВВ и ГГ накнади трошкове парничног поступка од 245.250,00 динара са законском каматом од извршности пресуде до исплате, док је

преко наведеног износа до досуђених 263.250,00 динара, првостепена одлука преиначена и одбијен захтев ових тужених за наканду трошкова поступка са законском каматом. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за наканду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужилац је изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), па је нашао да је ревизија неоснована.

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 ревизијом се не указује на друге повреде поступка због којих се она може изјавити, применом члана 407. став 1. ЗПП.

Према чињеничном стању на ком је заснована побијана одлука, тужилац је туженој ББ поклатио новац за куповину стана на коме ће он имати право доживотног плодотживања, па је она 18.12.2001. године, са БЂ, као продавцем, закључила уговор о купопродаји трособног стана бр. ..., површине 81 м2, који се налази у стамбеној згради бр. ... у ул. ... у ... . Уговором се дозвољава и укњижба права доживотног плодотживања у корист тужиоца, уз сагласност купца, овде тужене ББ. Ова тужена је исплатила купопродајну цену продавцу, уселила се у предметни стан и укњижила се као власник истог, док право плодотживања тужиоца није уписано у јавним књигама. Емотивна веза тужиоца са овом туженом прекинута је 2005. године, након чега је он поднео тужбу Општинском суду у Новом Саду раду утврђења права својине на предметном стану, у ком поступку је 04.03.2009. године донета пресуда (П 8279/05), којом је његов тужбени захтев усвојен, а која је потврђена пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 8271/10 од 17.09.2012. године, али тужилац никада није уписао своје право власништва на овој непокретности.

У поступку је утврђено да је тужена ББ живела у стану само са својим дететом, да је због високих рачуна становања у великом стану, дошла у тешку материјалну ситуацију, јер је за комуналне услуге договала око 2.000 евра, па је одлучила да стан прода свом брату и снахи, овде туженима ВВ и ГГ, да би они решили своје стамбено питање. Пре закључења уговора, тужени ГГ је разговарао са тужиоцем о укидању тужиочевог права плодотживања на предметном стану, али том приликом тужилац није помињао и спор о власништву на стану, који је у том периоду тужилац водио против тужене ББ. Уговор о купопродаји овог стана, тужена ББ је са ВВ и ГГ, као купцима, закључила и оверила пред судом 25.04.2007. године. Стан им је продала за купопродајну цену од 49.000 евра, што је цена нижа од тржишне, јер је знала да они немају довољно средстава да такав стан купе по тржишној цени. Купци су део купопродајне цене од 19.611,02 евра у динарској противвредности платили туженој ББ на руке, док јој је преостали део купопродајне цене од 29.388,98 евра уплаћен на рачун, средствима кредита оствареног код банке. Тужени ВВ и ГГ су се уселили у стан, али своје право својине на стану нису уписали код надлежне Службе за катастар непокретности. Међутим, како се накнадно указала повољна прилика за продају стана, ови тужени су 04.07.2008. године са туженом ДД, као купцем закључили и оверили пред судом уговор о купопродаји стана за купопродајну цену од 80.000 евра, са

намером да добијена средства уложе у изградњу куће. Пре закључења уговора адвокат тужене ДД, који ју је заступао у поступку куповине стана, проверио је стање у јавним књигама и утврдио да је тужена ББ, претходни власник, уписана као носилац права својине на стану, те да на истом није било уписаних терета. Тужена ДД је продавцима исплатила купопродајну цену у целости, уселила се у предметни стан и уписана је као власник стана. У поседу стана она је била до 2016. године, када је у посед ушао тужилац. У поступку је утврђено и да је Уставни суд 14.11.2012. године, донео пресуду Уж 53/15, којом је поништио пресуду Апелационог суда у Новом Саду Гж 2525/14 од 05.11.2014. године, донету у овом поступку, па је Апелациони суд у Новом Саду, у поновном поступку донео пресуду Гж4370/16 од 09.02.2017. године, којом је преиначена првостепена одлука (П 9022/12 од 09.04.2012. године), тако што је одбијен тужбени захтев овде тужиоца у делу којим је тражио да се обавезу тужени ВВ и ГГ да му предају стан у државину и трпе упис права тужиоца на стану, док је у преосталом усвајајућем делу првостепена пресуда укинута и враћена истом суду на поновно одлучивање. Побижана пресуда донета је у наставку овог поступка.

Код овако утврђеног чињеничног стања, Врховни касациони суд налази да је правилно побижаном одлуком примењено материјално право када је одбијен тужбени захтев за утврђење ништавости уговора о купопродаји закљученог између тужених, као и захтев да се обавезе тужена ДД да му стан преда у државину.

У конкретном случају, тужена ББ је постала власник стана на основу уговора о купопродаји, закљученог у законом прописаној форми и извршењем тог уговора у целости, те уписом права својине на стану у јавне књиге. Ова тужена је 25.04.2007. године, због великог дуга за комуналне услуге и лоше материјалне ситуације, предметни стан продала ВВ и ГГ, који су исплатили купопродајну цену и уселили се у стан, али који у моменту куповине стана, према утврђеном чињеничном стању, нису имали сазнање о постојању спора о власништву на стану (у парници између тужиоца и тужене ББ), нити им је тужилац на то указао у разговору који је пре закључења овог уговора обавио са туженим ГГ. Уговором од 04.07.2007. године, ови тужени су исти стан продали туженој ДД, за знатно већу купопродајну цену, у намери да средства добијена продајом уложе у изградњу куће. И овај уговор је извршен у целости (исплатом купопродајне цене и уселењем купца у стан), а тужена ДД је и уписана као власник стана на основу овог уговора.

У таквој ситуацији, правилно је оцена основаности тужбеног захтева цењена уз примену начела савесности и поштења купаца – тужених ВВ и ГГ, као и ДД и то у време закључења спорних уговора о купопродаји. Наиме, према одредби члана 148. став 1. и 2. ЗОО, уговор ствара права и обавезе за уговорне стране и производи правно дејство и на универзалне правне следбенике уговорних страна, изузев ако је што друго уговорено или што друго произлази из природе самог уговора. То значи и да се савесност ових тужених, као купаца предметног стана по спорним уговорима о купопродаји, има ценити у време њиховог закључења, како то правилно налазе и нижестепени судови. У поступку је утврђено да су тужени ВВ и ГГ имали сазнање да је тужена ББ власник стана и као таква уписана у јавне књиге, да се она и налази у државини и поседу стана, а да је њена побуда за његову продају била тешка материјална ситуација и постојање великог дуга за комуналне услуге. Утврђено је да они нису имали сазнање о постојању спора о власништву на стану, те да им ни тужилац то није сопштио, иако је пре закључења овог уговора разговаро са туженим ГГ о укидању његовог (тужиочевог) права доживотног плодуживања на стану.

Правилно судови налазе и да је тужена ДД поступала као савестан купац, јер је у току преговора долазила у стан који је био предмет уговора и тако се уверила да су тужени продавци држаоци стана, предочен јој је уговор о купопродаји са туженом ББ, за коју је увидом у јавне књиге утврдила да је уписана као власник и то без уписа терета на стану, при чему ни она није имала сазнање о постојању судског спора између тужиоца и тужене ББ о власништву на предметном стану, у коме је пресуда у том предмету, којом је утврђено стан власништво тужиоца, донета након закључења овог уговора, односно 04.03.2009. године, а правноснажна је постала тек 17.09.2012. године.

Приликом одлучивања Врховни касациони суд је имао у виду и наводе ревизије о несавесности тужене ББ, приликом прве продаје стана, али налази да се исти не могу прихватити као основани. Наиме, ова тужена јесте знала да је овде тужилац против ње поднео тужбу којом јој оспорава право својине на стану који је касније отуђила. Међутим, по природи ствари свака странка ступа у парницу, било као тужилац или као тужени, у уверењу о основаности својих навода и својих права која се тужбом доводе у сумњу. То значи да сама чињеница о сазнању о постојању наведеног судског поступка не чини је а priori несавесном, већ би се наводи о њеној несавесности могли прихватити као основани само у случају да је тужилац доказао да је њена побуда за продају стана била да осујети тужиоца у његовим правима. Како је то у конкретном случају изостало, то се не може говорити ни о недопуштеној побуди тужене ББ, у смислу 53. став 2. ZOO, а што даље и његове наводе чини неоснованим.

У одсуству правноснажне судске одлуке којом се поништавају спорни уговори о купопродаји, неоснован је и тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавезе тужена ДД да му предметни стан, испражњен од лица и ствари, преда у посед и државину, па је као такав и овај захтев тужиоца правилно одбијен.

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

**Председник већа-судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић