



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 7175/2022**  
**29.03.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., .../..., чији су пуномоћници Марија Пешовић, адвокат из ..., ... .. и Лаза Борозан, адвокат из ..., ... .., против туженог ББ из села ..., Општина ..., чији је пуномоћник Ивана Кесер, адвокат из ..., ... .. и тужене ВВ из ..., ... ../..., чији је пуномоћник Душан Игњатовић, адвокат из ..., ... .., ради утврђења права својине и иселења, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5964/21 од 02.02.2022. године, у седници одржаној 29.03.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5964/21 од 02.02.2022. године.

**Образложење**

Пресудом Другог основног суда у Београду П 4116/21 од 06.07.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је ништава и да не производи правно дејство уговор о купопродаји стана бр. ..., који се налази на ... спрату стамбене зграде у улици ... бр. ... у ..., површине 47 м2, по структури двособан а који уговор је закључен између првотуженог ББ, као продавца и друготужене ВВ као купца, оверен дана 26.09.2011. године пред Првим основним судом у Београду под Ов бр. .../..., а што су тужени дужни признати и трпети да се на основу ове пресуде тужиле може уписати као власник предметног стана у кат. непокретности у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде, као неоснован. Ставом 2. изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле да се друготужена ВВ, са свим лицима и стварима исели из стана описаног у ставу 1. изреке назначене пресуде у року од 15 дана од дана правноснажности пресуде под претњом принудног извршења као неоснован. Ставом 3. изреке, обавезана је тужиле да првотуженом ББ накнади трошкове парничног поступка у износу од 189.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом принудног извршења. Ставом 4. изреке, обавезана је тужиле да друготуженој ВВ, накнади трошкове

парничног поступка у износу од 76.500,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5964/21 од 02.02.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђена пресуда Другог основног суда у Београду П 4116/21 од 06.07.2021. године и одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због погрешне примене материјалног права са позивом на одредбу члана 404. ЗПП.

Одлучујући о изјављеној ревизији на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

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.

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужиља и тужени ББ су закључили брак 18.01.2003. године, а 23.04.2003. године закључили су уговор о поклону, којим је тужени ББ поклатио тужиљи стан број ..., који се налази на ... спрату зграде број ..., у улици ... у ... . Брак странака је разведен 20.02.2008. године, када је тужиља напустила стан, на шта је била приморана због понашања туженог ББ, који је остао у државини стана. Због нерешених имовинских односа, тужиља је поднела тужбу суду ради исељења туженог из предметног стана, који је окончан доношењем пресуде Првог основног суда у Београду од 30.03.2011. године, којом је обавезан тужени ББ да се са свим лицима и стварима исели из предметног стана и исти преда тужиљи у посед, а одбијен је противтужбени захтев којим је тужени тражио да се поништи наведени уговор о поклону. Ова пресуда постала је правноснажна 06.07.2011. године. Тужиља није покренула поступак извршења за исељење туженог, који је и даље остао у поседу стана. Дана 22.09.2011. године, тужени је са туженом ВВ, закључио уговор о купопродаји истог стана, који је 26.09.2011. године и оверен пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов. .../... . Овим уговором констатовано је да продавац под пуном материјалном и кривичном одговорношћу гарантује купцу да непокретност није оптерећена било каквим теретима, да није у судском спору по било ком основу, а посебно по основу деобе заједничке имовине, да не постоји забрана располагања, као ни сметње да се изврши пренос власништва и предаја непокретности у несметан посед купцу, према условима и роковима предвиђеним уговором. Судови су утврдили и да је тужена ВВ исплатила купопродајну цену, платила порез на пренос апсолутних права и ушла у посед стана. Утврђено је и да је по тужби овде туженог против овде тужиље вођен и спор ради раскида уговора о поклону од 23.04.2003. године, који је окончан правноснажном пресудом Првог основног суда од 01.10.2013. године којом је одбијен тужбени захтев, као неоснован (пресуда је постала правноснажна 11.02.2014. године).

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом начела савесности и поштења, као и одредбе члана 41. Закона о основама својинскоправних односа, одбио тужбени захтев, уз закључак да тужена, као савесни стицалац има јачи правни основ за стицање права власништва, јер је својину на стану стекла теретним

правним послом, а уведена је и у посед стана, због чега налази да нема места примени члана 103. ЗОО и члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду, додајући да је тужена ВВ, приликом закључења уговора о купопродаји поступала са пажњом доброг домаћина, те да је несумњиво била савесна у тренутку закључења уговора, јер је стан купила уз посредовање агенције која се бави прометом непокретности, преко које је проверила документацију која се односи на спорни стан, па како се у државини стана налазио тужени ББ, а стан није укњижен, то није ни могла знати да стан купује од невласника. Другостепени суд такође налази да је за оцену јачег правног основа без утицаја чињеница да је тужилји насилно одузета државина овог стана, с обзиром да је она могла да тражи извршење пресуде Првог основног суда у Београду од 30.03.2011. године, којим је наложено иселење туженог, као и да је могла да се на основу уговора о поклону укњижи као власник стана, што она није учинила, а што је од утицаја на оцену њене савесности приликом закључења спорног уговора о купопродаји.

Врховни касациони суд налази да је пресуда другостепеног суда правилна. Разлоге које даје тај суд у свему прихвата и Врховни касациони суд. Врховни касациони суд налази и да у оцени савесности стицалаца стана, у овом случају, савесност присутна на страни тужене ВВ. Ово из разлога што је тужилја, након што је 18.09.2009. године ступио на снагу Закон о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“, бр. 72/09) па све до закључења уговора између тужених 26.09.2011. године, могла да се укњижи као власник стана. Укњижењем тужилје као власника стана код Службе за катастар непокретности, тужена ВВ би као треће лице могла добити сазнање да ББ није власник спорног стана па би тиме и могла бити избегнута спорна ситуација. Тужена ВВ није имала другу могућност провере у вези својине на стану а тужилја није искористила законску могућност да се као власник стана укњижи у јавне књиге. Осим тога, у ситуацији када два лица претендују својину на индивидуалну одређену ствар јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Тужилја је стан стекла путем уговора о поклону, а тужена теретно тј. купопродајом што је јачи правни основ од поклона.

При том и правилна примена одредбе члана 41. Закона о основама својинскоправних односа и правила о стицању права својине у случају двоструког отуђења исте непокретности, подразумева правилну оцену постојања савесности стицаоца, што се односи на накнадног – другог стицаоца, који непокретност прибавља од невласника (јер је непокретност претходно већ отуђена неким правним послом). Савесност овог стицаоца – купца, цени се на основу утврђења да ли је то лице знало или могло знати да непокретност купује од невласника, односно да је иста непокретност неким правним послом већ пренета на друго лице.

Имајући ово у виду, као и да се у конкретном случају ради о непокретности чији ранији власник тј. тужилја није била уписана у јавне књиге, следи да је тужена ВВ савестан стицалац.

Све напред изнето указује да је правилно примењено материјално право.

Имајући у виду напред изнето, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став  
1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић