



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ
15 Гж 1506/2025
01.10.2025. године
Н и ш

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, у већу састављеном од судија Марине Ђукић, председника већа, Милене Симоновић и Сање Костић, чланова већа, у правној ствари тужиоца-противтуженог АА из ..., кога заступа пуномоћник Горан Ђорђевић, адвокат из Ниша, против тужене ББ из ..., коју заступа пуномоћник Михајло Михајловић, адвокат из Ниша и туженог противтужиоца ВВ из ..., кога заступа пуномоћник Петар Пауновић, адвокат из Ниша, ради утврђења ништавости и закључења уговора, вредност предмета спора 70.000 евра у динарској противвредности, одлучујући о жалбама странака изјављеним против пресуде Вишег суда у Прокупљу П.бр. 05/24 од 19.11.2024. године, у седници већа одржаној дана 01.10.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Прокупљу П.бр. 05/24 од 19.11.2024. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца-противтуженог, којим је тражио да суд утврди да је ништав и да не производи правно дејство предуговор о купопродаји непокретности од 28.09.2023. године закључен пред Јавним бележником Дејаном Миладиновићем из Прокупља под бројем ОПУ: и евентуално постављени тужбени захтев којим је тражио да се поништи предуговор о купопродаји непокретности од 28.09.2023. године закључен пред Јавним бележником Дејаном Миладиновићем из Прокупља под бројем ОПУ:, што би тужена ББ и тужени-противтужилац ВВ, били дужни да признају. Другим ставом изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца ВВ којим је тражио да суд обавезе тужиоца-противтуженог да као продавац закључи и пред месно надлежним Јавним бележником солемнизује са противтужиоцем ВВ, као купцем уговор о промету непокретности- кат. парцеле број ... КО ...,, укупне површине 428 м2, градско

грађевинско земљиште, са објектом број 1, породична стамбена зграда, површине 100 м² и објектом број 2, помоћна зграда-гаража, површине 52 м² изграђеним на овој парцели, на којој је тужилац-противтужени уписан са врстом права својина, облик својине приватна, у уделу од 1/1, по листу непокретности број 1841 КО Прокупље Град, за купопродајну цену од 70.000 евра, што ако не учини у року од 15 дана од пријема пресуде, пресуда би по правоснажности служила као правни основ за укњижбу права својине туженог-противтужиоца ВВ на кат. парцели број... КО ..., .., укупне површине 428 м², градско грађевинско земљиште, са објектом број 1, породична стамбена зграда, површине 100м² и објектом број 2, помоћна зграда- гаража, површине 52 м² изграђеним на овој парцели, а све уписано у лист непокретности број ... КО са уделом од 1/1, у катастру непокретности и другим јавним књигама. Трећим ставом изреке, усвојен је евентуално постављени противтужбени захтев туженог-противтужиоца ВВ према тужиоцу-противтуженом АА и обавезан је тужилац-противтужени АА да туженом-противтужиоцу ВВ исплати износ од 66.420 евра и 300 долара у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате на име стицања без основа, у року од 15 дана од пријема отправка. Четвртим ставом изреке, обавезан је тужилац-противтужени да туженом-противтужиоцу ВВ надокнади трошкове парничног поступка у износу од 482.140,00 динара, у року од 15 дана од пријема отправка.

Против наведене пресуде благовремено су жалбе изјавили:

-тужилац-противтужени АА, из чије садржине произилази да пресуду побија у првом и трећем ставу изреке из свих законских разлога, са предлогом да се иста укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење или преиначи у складу са жалбеним наводима.

-тужени-противтужилац ВВ, побијајући је у другом ставу изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, са предлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење или иста преиначи у складу са жалбеним наводима.

-тужена ББ, не наводећи законске разлоге, са предлогом да се побијана пресуда преиначи у складу са жалбеним наводима.

Тужени-противтужилац ВВ је поднео одговор на жалбу тужиоца-противтуженог АА у коме је оспорио жалбене наводе и предложио да другостепени суд одбије жалбу као неосновану.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 386. Закона о парничном поступку (Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 49/2013 - одлука УС, 74/2013 - одлука УС, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023 - др. закон), у даљем тексту ЗПП, Апелациони суд је нашао: жалбе странака су основане.

У спроведеном поступку и побијаној пресуди нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1, 2 ,3, 5, 7. и 9. ЗПП на које

другостепени суд пази по службеној дужности. Међутим, основано се жалбама странака указује да је пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, јер је изрека пресуде контрадикторна и о битним чињеницама нису дати довољни и јасни разлози. Иста је донета на основу погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, услед чега се не може испитати ни са аспекта правилне примене материјалног права.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац-противтужени АА је пуномоћјем овереним пред јавним бележником под бројем УОП-П: дана године, овластио тужену ББ да потпише предуговор о купопродаји, главни уговор о купопродаји и евентуално раскиде и анексе истих, да купцу да клаузулу интабуланди, потпише пореска изјашњења пред јавним бележником, да прими купопродајну цену у целости, да прими капару, уведе купца у посед непокретности и да предузима све правне и фактичке радње везане за оверу уговора о купопродаји. Истог дана између тужиоца-противтуженог АА и туженог-противтужиоца ВВ закључен је предуговор о купопродаји непокретности, који је солемнизован од стране Јавног бележника Дејана Миладиновића из Прокупља под бројем Предуговор је у име продавца као његов пуномоћник, на основу напред наведеног пуномоћја закључила тужена ВВ, његова кћи. Предмет предуговора су непокретности уписане у листу непокретности број ... КО и то кат. парцела број ... и објекти на њој. У члану 2 . уговора је констатовано да се купац обавезује да продавцу исплати укупну цену од 70.000 евра у динарској противвредности на дан исплате по средњем курсу НБС, док је у ставу 2. и 3. истог члана наведено да је износ од 60.000 евра исплаћен пре потписивања уговора, док ће преостали износ од 10.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС бити исплаћен на дан овере главног уговора о купопродаји, а најкасније до 31.12.2023. године. У члану 3. уговора је наведено да су странке сагласиле да ће закључити главни уговор о купопродаји 31.12.2023. године. Уговор о купопродаји није закључен у уговореном року.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбени захтев за утврђење ништавости предуговора о купопродаји и евентуално постављени тужбени захтев којим је тужилац-противтужени тражио да се поништи предуговор о купопродаји налазећи да је предметно пуномоћје за закључење предуговора, које је тужилац-противтужени дао туженој ББ, формално исправно, да је тужилац-противтужени био способан за расуђивање у време потписивања пуномоћја, као и да предуговор о купопродаји непокретности није симулован правни посао. Првостепени суд је одбио противтужбени захтев туженог-противтужиоца ВВ којим је тражио да се обавезе тужилац-противтужени да као продавац закључи са њим уговор о промету непокретности, налазећи да тужилац-противтужени није имао намеру да продаје непокретности, те би закључење главног уговора било противно основним начелима облигационог права, али је усвојио евентуални противтужбени захтев туженог-противтужиоца и обавезао тужиоца-противтуженог да туженом-противтужиоцу, на име стицања без основа, исплати износ од 66.420 евра и 300 долара у динарској противвредности, за које износе налази да су исплаћени на име купопродајне цене.

Овако становиште првостепеног суда за сада се не може прихватити као правилно и на закону засновано.

Наиме, основано се у жалбама странака указује да је изрека побијане пресуде контрадикторна јер је у првом ставу одбијен тужбени захтев тужиоца-противтуженог за утврђење ништавости, односно рушљивости предуговора о купопродаји непокретности будући да је дато пуномоћје формално исправно и да је тужилац-противтужени био способан за расуђивање у време потписивања пуноћа али је у другом ставу одбијен и противтужбени захтев туженог-противтужиоца за закључење главног уговора, са образложењем да тужилац-противтужени није имао намеру да продаје кућу односно описану непокретност и да би закључење главног уговора било противно основним начелима облигационог права и то начелу свесности и поштења и забране злоупотребе права.

Одредбом члана 45. ЗОО је прописано да је предуговор такав уговор којим се преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Прописи о форми главног уговора важе и за предуговор, ако је прописана форма услов пуноважности уговора. Предуговор обавезује ако садржи битне састојке главног уговора. На захтев заинтересоване стране суд ће наложити другој страни која одбија да приступи закључењу главног уговора да то уради у року који ће јој одредити. Закључење главног уговора може се захтевати у року од шест месеци од истека рока предвиђеног за његово закључење, а ако тај рок није предвиђен, онда од дана кад је према природи посла и околностима уговор требало да буде закључен. Предуговор не обавезује ако су се околности од његовог закључења толико измениле да не би био ни закључен да су такве околности постојале у то време.

Одредбом члана 84. истог закона је прописано да уговор као и други правни посао може се предузети и преко заступника. Овлашћење за заступање заснива се на закону, општем акту правног лица, акту надлежног органа или на изјави воље заступаног (пуномоћје). Одредбом члана 89. став 1. и 2. истог закона је прописано да је пуномоћје овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику. Постојање и обим пуномоћја су независни од правног односа на чијој је подлози пуномоћје дато. Одредбом члана 90. истог закона је предвиђено да форма прописана законом за неки уговор или који други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла. Када се пуномоћје даје за закључење уговора или предузимање којег другог правног посла за који је прописан облик јавно потврђене (солемнизоване) исправе или јавнобележничког записа, довољно је да потпис властодавца буде оверен.

Одредбом члана 103. став. 1. ЗОО је прописано да је ништав уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају, не прописује што друго.

Имајући у виду наведене законске одредбе нејасан је закључак првостепеног суда да предуговор о купопродаји непокретности није ништав и рушљив ако је у току поступка из изјава тужиоца-противтуженог и сведока ГГ, ДД и ЋЋ утврдио да тужилац-противтужени није имао намеру да продаје кућу из ког разлога је одбио противтужбени

захтев да се закључи главни уговор у смислу одредбе члана 45. став 4. ЗОО. Наиме, уколико уговорне стране нису имале намеру да закључе главни уговор, онда спорни предуговор не може производити правно дејство јер се закључењем предуговора управо преузима обавеза да се доцније закључи други, главни уговор. Са друге стране, уколико предуговор производи правно дејство и није ништав или рушљив, то исти обавезује уговорне стране на закључење главног уговора, што се основано истиче у жалби туженог-противтужиоца.

У ситуацији када тужилац-противтужени захтеве за утврђење ништавости, односно рушљивости предуговора о купопродаји непокретности, пре свега, заснива на неважности пуномоћја које је издао туженој ВВ, то је првостепени суд био дужан да у смислу одредбе члана 12.ЗПП, као претходно правно питање, утврди да ли је издато пуномоћје, не само формално исправно у смислу члана 90.ЗОО, већ да ли је исто пуноважно, односно да испита намеру и вољу налогодавца, овде тужиоца-противтуженог, као и вољу и намеру налогопримца, овде тужене ВВ за издавање пуномоћја, односно за предузимање правних радњи у име и за рачун властодавца будући да је пуномоћје за закључење предуговора о купопродаји непокретности дато и оверено истог дана, када је закључен и оверен предуговор о купопродаји непокретности и то од стране истог јавног бележника. С тим у вези, основано се у жалби тужиоца-противтуженог указује да је првостепени суд пропустио да утврди и друге чињенице битне за оцену пуноважности пуномоћја, као и да испита друге разлоге за ништавост предуговора, будући да на ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позивати свако заинтересовано лице, у складу са чланом 109. ЗОО.

Основано се жалбом тужиоца-противтуженог указује да суд није дао јасне разлоге како је закључио да предметни предуговор не представља симуловани правни посао, посебно имајући у виду да је тужена ВВ у одговору на тужбу и у поднеску навела да је са туженим-противтужиоцем била у пословном односу, да су уложили средства у пословање, да је дошло до пропасти посла и да је тужени ББ на овакав начин покушао да наплати уложена средства у посао, које околности првостепени суд није ценио. Осим навода тужене из одговора на тужбу, првостепени суд није ценио ни од каквог је значаја то што на “признаници” коју је тужен-противтужилац ББ доставио као доказ да је платио део купопродајне цене, стоји печат мењачнице чији је власник тужена ВВ.

Одредбом члана 66. Закона о облигационим односима је прописано да привидан уговор нема дејство међу уговорним странама, али, ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност.

У конкретној ситуацији, првостепени суд је у образложењу пресуде навео да из изведених доказа, а пре свега из изјава саслушаних сведока, не произилази да се ради о симулованом правном послу, не наводећи притом како је извео такав закључа јер приликом извођења доказа саслушањем парничних странака и сведока, није утврђивао чињенице и околности битне за оцену да ли се ради о симулованом правном послу и то: да ли су тужени ББ и ВВ били у пословном односу, да ли је тужени ВВ улагао одређена средства у тај посао и уколико јесте у ком износу, како је тужени ВВ сазнао да тужилац-противтужени продаје кућу, са ким је преговарао о купопродаји, из ког разлога нису

одмах закључили уговор о купопродаји, већ предуговор, те зашто тужилац противтужени није закључио предуговор о купопродаји када је истог дана када је закључен и оверен предуговор о купопродаји тужилац-противтужени издао пуномоћје ВВ и оверио свој потпис на пуномоћју код Јавног бежника.

Осим наведеног, основано се жалбом тужиоца-противтуженог указује да првостепени суд није дао разлоге ни за одбијање евентуалног тужбеног захтева којим се тражи поништај правног посла, односно није ценио наводе који се односе на недостатак воље, заблуду, превару, злоупотребу поверења или несагласност воље и изјаве.

Одредбом члана 61. став 1. ЗОО је прописано да је заблуда битна ако се односи на битна својства предмета, на лице са којим се закључује уговор ако се закључује с обзиром на то лице, као и на околности које се по обичајима у промету или по намери странака сматрају одлучним, а страна која је у заблуди не би иначе закључила уговор такве садржине.

Одредбом члана 63. истог закона је прописано да кад стране верују да су сагласне, а у ствари међу њима постоји неспоразум о природи уговора или о основу или о предмету обавезе, уговор не настаје.

Одредбом члана 65. став 1. истог закона је прописано да ако једна страна изазове заблуду код друге стране или је одржава у заблуди у намери да је тиме наведе на закључење уговора, друга страна може захтевати поништај уговора и онда кад заблуда није битна.

У конкретном случају, иако се у образложењу пресуде првостепени суд позвао на одредбе члана 61. ЗОО, исти је пропустио да цени и утврди да ли је тужилац био у заблуди у погледу битних околности за издавање пуномоћја, а самим тим и за закључење предуговора, као и да испита постојање других мана воље које предвиђа Закон о облигационим односима посебно имајући у виду да је из изјава тужиоца и саслушаних сведока закључио да тужилац није имао намеру да прода кућу.

Такође, основано се жалбом тужиоца-противтуженог указује да првостепени суд није дао јасне разлоге за усвајање евентуалног тужбеног захтева туженог-противтужиоца ВВ, којим је обавезан тужилац-противтужени да исплати туженом-противтужиоцу износ од 66.420 евра и 300 долара у динарској противвредности на име стицања без основа. Наиме, да је новац исплаћен, суд је утврдио из садржине предуговора, у ком је констатовано да је исплаћен износ од 60.000 евра и из писмена- "признанице" у коме су наведени износи од 6.270 евра, 300 долара и 150 евра и стављен печат мењачнице притом не ценећи да ли ово писмено има све потребне елементе признанице у смислу одредбе члана 321.ЗОО, те да ли представља приватну исправу као доказно средство из ког се поуздано може утврдити ко је исплатио новац, на име чега и ко је новац примио.

Како је првостепена пресуда захваћена битном повредом поступка, а и чињенично стање је остало непотпуно и неправилно утврђено то је иста морала бити укинута и предмет враћен на поновно суђење.

У наставку поступка првостепени суд ће поступити по изложеним примедбама, отклонити наведену битну повреду поступка и правилно и потпуно утврдити све чињенице и околности, на које је указано у овом решењу, након чега ће бити у могућности да правилном применом материјалног права одлучи о захтевима странака и за своју одлуку наведе правилне, јасне и непротивречне разлоге.

Укинута је и одлука о парничним трошковима јер иста зависи од коначног исхода спора.

Из напред наведених разлога, на основу одреди чланова 391. став 1. и 392. став 2. ЗПП, Апелациони суд је одлучио као у изреци решења.

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НИШУ, дана 01.10.2025. године, 15 Гж 1506/2025

**Председник већа- судија
Марина Ђукић**

**Тачност преписа потврђује
управитељ судске писарнице**