



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ

Пословни број Гж. 1853/13

Дана 15.01.2014. године

Нови Сад

### *У ИМЕ НАРОДА*

Апелациони суд у Новом Саду, у већу судија Петра Јовановића, председника већа, Бранке Бајић и Споменке Драгаш, чланова већа, у правној ствари **тужиоца АА** из ..., кога заступа Стеван Вигњевић, адвокат у Футогу, против **тужених ББ** из ..., кога заступа Љиљана Петрић, адвокат у Бачкој Тополи, и **ВВ** из ..., кога заступа Јелица Савић - Даничић, адвокат у Новом Саду, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Новом Саду пословни број П.446/10 од 06.03.2013. године, у нејавној седници већа одржаној дана 15.01.2014. године, донео је

### **ПРЕСУДУ**

Жалба тужиоца се **ОДБИЈА** и пресуда Вишег суда у Новом Саду пословни број П.446/10 од 06.03.2013. године **ПОТВРЂУЈЕ**.

**ОДБИЈА** се захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

### **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду, пословни број П.446/10 од 06.03.2013. године, ставом I изреке одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности који је оверен пред Основним судом у Подгорици под бројем Ов. .../... дана ... године, закључен између туженог ББ као продавца и туженог ВВ као купца, те да се наложи Републичком геодетском заводу, Служби за катастар непокретности ... да изврши повраћај у пређашње земљишно-књижно стање пре спровођења уговора о купопродаји непокретности који је оверен пред Основним судом у Подгорици под бројем Ов. .../..., те да укњижи туженог првог реда као власника породичне стамбене зграде саграђене на парцели бр. ... к.о. ..., као посебан физички део, у површини од 1 а и 66 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број ..., која се налази у ..., ..., те да се обавезу тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од дана пресуђења па до исплате, док је ставом II изреке обавезан тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка и то туженом ББ у износу од

86.250,00 динара, са законском затезном каматом од 06.03.2013. године до исплате, а туженом ВВ у износу од 476.250,00 динара са законском затезном каматом од 06.03.2013. године до исплате, све у року од 15 дана под претњом извршења.

Против наведене пресуде тужилац је изјавио дозвољену и благовремену жалбу, побијајући је у целости из свих законских разлога због којих се пресуда може побијати жалбом, прописаних одредбом члана 360 став 1 тачке 1-3 Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09, у даљем тексту ЗПП).

Након што је размотрио списе предмета и испитао првостепену пресуду у границама разлога наведених у жалби и разлога на које пази по службеној дужности у смислу одредбе члана 372 став 2 ЗПП-а, Апелациони суд налази да жалба тужиоца није основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 ЗПП-а на које другостепени суд пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 12 ЗПП-а на коју се указује у изјављеној жалби, јер је првостепена пресуда јасна и образложена, садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о свим одлучним чињеницама, изрека исте је разумљива и у свему у складу са утврђеним чињеничним стањем и датим разлозима пресуде заснованим на изведеним и правилно оцењеним доказима.

Према чињеничном утврђењу првостепеног суда, првотужени ББ је купио стару кућу у ... на адреси... која се састојала од два одвојена стана, за цену од шездесет и нешто хиљада евра по стану. Првотужени је после извесног времена одлучио да предметну кућу прода и огласио је њену продају. ГГ, који је био породични пријатељ првотуженог и његовог оца, по сазнању да првотужени жели да прода предметну кућу је истог назвао и рекао му да има неке пријатеље у ... који су заинтересовани да купе кућу, при чему није спомињао овде тужиоца као заинтересовано лице. Предложио је првотуженом да му изда пуномоћ да може да прода кућу. Првотужени је издао овлашћење које гласи : „овлашћујем ГГ (са ближим подацима) да ме заступа у продаји куће са земљиштем са листе непокретности бр. ... на кп.бр. ... КО ... површине 166 м<sup>2</sup> у улици ...“. Потпис на пуномоћју је оверен пред Основним судом у Цетињу дана ... године. Овим пуномоћјем првотужени је овластио ГГ да преговара око продаје предметне некретнине, али је исти требало да га о свему обавештава и да га позове уколико дође до закључења уговора, иако таква ограничења нису експлицитно наведена у пуномоћју. Дана ... године закључен је уговор о купопродаји предметне некретнине између тужиоца као купца и првотуженог као продавца, а кога је по специјалној пуномоћи заступао ГГ, за уговорену купопродајну цену од 70.000 евра у динарској противвредности. ГГ није обавештавао првотуженог о току преговора које је водио са тужиоцем, нити га је позвао да он лично дође и са њим закључи уговор, на који начин је прекорачио овлашћења која је добио. Тужилац и ГГ након закључења предметног уговора нису обавестили првотуженог о његовом закључењу, о садржини уговора, нити му је ГГ предао купопродајну цену, за коју је у члану 2 уговора констатовано да је исплаћена у целости продавцу, овде првотуженом. Након закључења уговора, истог дана тужилац је са ГГ сачинио и потписао записник о примопредаји некретнине, на основу кога је тужилац као купац уведен у посед предметне породичне стамбене зграде. Након тога, тужилац

је дана ... године поднео пореску пријаву за утврђивање пореза на пренос апсолутних права, на чије се плаћање обавезао чланом 6 уговора. У међувремену, како се ГГ није јављао првотуженом са било каквим информацијама у вези преговара око купопродаје предметне некретнине, нити му је јавио и обавестио га о закљученом купопродајном уговору са тужиоцем од .... године, првотужени је лично започео преговоре око продаје исте некретнине са друготуженим ВВ, који је претходно куповао некретнине од оца првотуженог. На понуду првотуженог за продају предметне куће, друготужени је понудио цену од 130.000 евра, на коју је првотужени пристао. Знајући да је дао предметно овлашћење ГГ, првотужени је преко брата ДД проверио да ли у катастру непокретности нема некаквих примена везано за кућу, а провере је извршио и друготужени преко свог пријатеља ЂЂ који је проверио катастарско стање и обишао локацију. Након извршених провера, те након што су се уверили да нема сметњи за закључење уговора, првотужени у својству продавца и друготужени у својству купца су дана .... године закључили уговор о купопродаји непокретности-куће ... за купопродајну цену од 130.000 евра. Након сачињавања уговора у канцеларији адвоката ЕЕ и овере потписа странка истог дана пред Основним судом у Подгорици, првотужени је друготуженом предао кључеве од куће, а друготужени му је исплатио уговорену купопродајну цену у целости. Држећи да су преговори које је ГГ водио пропали, првотужени није рекао друготуженом да је ГГ дао пуномоћ да га заступа у продаји предметне некретнине. Након неких 7-8 дана, ГГ је назвао првотуженог и рекао му да није могао да му се раније јави јер је био у иностранству, али да је кућу већ „завршио“ са неким пријатељима за 70.000 евра. Након закључења уговора .... године, друготужени се вратио у ..., а своје пријатеље је овластио да предузимају радње и послове у вези са плаћањем пореза на промет, укњижбом, и добијањем дозвола за градњу на предметној парцели. На основу закљученог купопродајног уговора, плаћеног пореза и поднетог захтева за укњижбу, друготужени се уписао као власник предметне куће и корисник земљишта парцеле. Друготужени ја сазнао да је тужилац купио предметну некретнину од првотуженог тек 23.09.2010. године када је тужилац извршио чин сметања поседа друготуженог, али ни тада, нити касније исти није контактирао првотуженог ради евентуалног разјашњења настале спорне ситуације. Друготуженом је 04.11.2009. године издата локацијска дозвола за реконструкцију постојећег објекта, а дана 24.10.2011. године му је издата и грађевинска дозвола.

Полазећи од чињеничног стања које је по оцени овог суда правилно и потпуно утврђено, првостепени суд је, супротно жалбеним наводима тужиоца, правилно применио материјално право када је закључио да је тужбени захтев неоснован, дајући разлоге за своју одлуку које у свему као јасне, правилне и аргументоване прихвата и овај суд.

Разматрајући жалбене наводе тужиоца да првостепени суд није извршио савесну и брижљиву оцену сваког доказа посебно и свих доказа заједно, већ да је оцена доказа произвољна и паушална, што је за последицу имало погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, овај суд је пошао од начела слободне судијске оцене доказа и слободног судијског уверења из члана 7, 8 и 221 ЗПП-а, које карактерише одсуство законом утврђених правила о избору доказа, рангирању доказа према доказној снази и о начину испитивања појединог доказа. Суд слободно одлучује које доказе ће извести ради утврђења одлучних чињеница, али та слобода суда није апсолутна, већ је ограничена чињеницом да доказивање мора обухватити све чињенице које су важне за доношење одлуке, односно од којих зависи основаност тужбеног захтева, док су странке те које активно учествују у поступку, предлажући доказе чијим извођењем ће се

утврдити одлучне чињенице. Приликом оцене доказа, суд није везан било каквим законским правилима, већ одлучује по слободном уверењу, на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа посебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног поступка, да ли ће неку чињеницу узети као доказану или не. Оцена доказа у првостепеној пресуди је детаљна, исцрпна, логична, са јасно и изричито наведеним разлозима суда које одлучне чињенице за пресуђење у овој правној ствари је утврдио којим изведеним доказом. Првостепени суд је образложио у којим деловима и из којих разлога није прихватио исказе тужиоца и сведока ГГ и ЖЖ, што је у логичком складу са разлозима за прихватање исказа тужених као искрених, јасних и уверљивих, на основу којих је утврдио најпре правну природу и садржину односа првотуженог са ГГ уз утврђена ограничења у заступању, а након тога и савесност тужених у њиховом правном послу купопродаје непокретности. Контролишући жалбом оспоравану оцену исказа саслушаних сведока и парничних странака, као и оцену приложене писане документације, другостепени суд не налази било какву сумњу у правилност чињеничног утврђења до којег је првостепени суд дошао на основу слободног судијског уверења, савесном и брижљивом оценом свих изведених доказа.

Супротно жалбеним наводима тужиоца, првостепени суд је правилно и потпуно утврдио чињенично стање наставши да је ГГ, закључујући у име и за рачун првотуженог купопродајни уговор са тужиоцем под неповољним условима, не обавештавајући првотуженог као заступаног о уговореним условима продаје и не исплаћујући му остварену купопродајну цену, прекорачио границе овлашћења добијеног за заступање првотуженог у пословима продаје спорне непокретности, на основу чега је првостепени суд правилно закључио да је таквим понашањем заступник прекорачио границе овлашћења и да тако закључени уговор не производи право дејство и не обавезује првотуженог као заступано лице, који га није ни накнадно одобрио, у смислу одредби члана 87 став 1 и 2 ЗПП-а.

Питање правне ваљаности и дејства претходно закљученог купопродајног уговора тужиоца са првотуженим путем заступника у односу на накнадно закључени купопродајни уговор између тужених који је предмет тужбеног захтева, јесте претходно правно питање о којем је првостепени суд одлучивао са правним дејством те одлуке само у овој парници, те су супротни жалбени наводи неосновани.

Како је првостепени суд правилном оценом изведених доказа утврдио све одлучне чињенице за пресуђење у овој правној ствари, те је правилном применом материјалног права донео правилну одлуку о неоснованости тужбеног захтева, која ни преосталим жалбеним наводима тужиоца није доведена у сумњу, Апелациони суд је, сходно свему наведеном, а применом одредби члана 373 став 1 тачка 2, у вези члана 375 ЗПП-а, одлучио као у изреци пресуде.

Применом одредбе члана 161 став 1 ЗПП-а у вези чланова 149 и 150 ЗПП-а, овај суд је одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка у висини накнаде за састав жалбе коју је изјавио његов пуномоћник, будући да тужилац није остварио успех у коначном исходу парнице, јер је у жалбеном поступку његов правни лек одбијен као неоснован.

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА**

**Петар Јовановић, с.р.**

ЗТО

Напомена:

Рев 865/2016 од 16.03.2017. године, одбија се као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1853/13 од 15.01.2014. године.