



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2304/25
21.5.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Сање Кнежевић Јојић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Немања Милетић, адвокат из Београда, ул. Интернационалних бригада број 59, против тужених Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ул. Његошева број 84, ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Гордана Михаиловић, адвокат из Београда, ул. Интернационалних бригада број 13, ради поништаја уговора, одлучујући о жалби тужиле изјављене против пресуде Вишег суда у Београду П 2316/24 од 20.12.2024. године, у седници већа одржаној дана 21.5.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужиле и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 2316/24 од 20.12.2024. године у ставовима првом и другом изреке.

ОДБАЦУЈЕ СЕ жалба тужиле изјављена против одлуке садржане у ставу трећем изреке побијане пресуде Вишег суда у Београду П 2316/24 од 20.12.2024. године, као недозвољена.

Образложење

Ожалбеном пресудом, у ставу првом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле којим је тражила да се поништи Уговор број 18307/044-2-II-3 од 10.4.2007. године, чији је предмет накнада за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Су+Пр+2+Пк у ул. ..., на грађевинској парцели која је формирана од кат. Парцеле ... КО ..., закључен између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, са једне стране и ББ, ГГ и ВВ, са друге стране. Ставом другим изреке одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова парничног поступка. Ставом трећим изреке одбијен је захтев тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП за накнаду трошкова парничног поступка.

Против ове пресуде жалбу је благовремено изјавила тужила, побијајући је у

целости из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” број 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиље неоснована.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности, као ни битна повреда одредаба поступка из тачке 12 истог члана, на коју се неосновано жалбом тужиље указује, с обзиром да је првостепени суд за своју одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама па се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, сада пок. супруг тужиље ГГ и његов стриц ВВ су дана 11.8.2005. године, као сувласници са уделом од по 1/2 идеалних делова, куће без земљишта, описане као ЗК тело II, постојеће на кат.парцели ..., површине 638 м², уписане у ЗКУЛ ... КО ... и корисници кат.парцеле ..., воћњак, површине 40 м², закључили Уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта, оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов. 12325/2005 са ББ и ДД, у својству инвеститора. Овим уговором инвеститори су се обавезали да у име власника, као и у своје име и за свој рачун предузму све неопходне радње пред државним органима у циљу изградње стамбеног објекта, односно да сnose све трошкове у вези са прибављањем потребних докумената, одобрења за градњу и целокупне трошкове изградње објекта, као и уређења грађевинског земљишта, те да власницима на име накнаде за уступање кат. Парцеле ... и рушења објекта на овој парцели и уступања кат. Парцеле ... о свом трошку у будућем објекту изградње стамбени простор, површине 20% од нето стамбене површине објекта, предвиђене одобрењем за градњу и то по систему “кључ у руке”, о чему ће направити анекс уговора. Након закључења овог уговора сада пок. ГГ и ВВ су пуномоћјем, овереним пред Другим општинским судом у Београду под Ов. 9893/2006 дана 31.7.2006. године, овластили ББ из ... и ЂЂ из ..., да у њихово име, између осталог, потпишу уговор и меницу са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу ЈП “Београд”, те да потпишу уговор о прикључењу на даљински систем грејања, као и да измире све обавезе плаћања које су у вези са тим поднете. Дана 10.4.2007. године, закључен је уговор између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП и ББ, ГГ и ВВ, као инвеститора, чији је предмет накнада за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+Пр+2+Пк у ул. ..., на грађевинској парцели која је формирана од кат. Парцеле ... КО ... Овај уговор је у име ГГ и ВВ потписао ББ, а на основу пуномоћја које му је издато у јулу 2006. године. Сада пок. ГГ је дана 22.5.2018. године опозвао пуномоћје оверено пред Другим општинским судом у Београду под Ов. 9893/06 дана 31.07.2006. године. Сведок ЂЂ је приликом саслушања изјавио да не познаје ГГ и ВВ и да није упознат са пуномоћјем којим су га овластили да у њихово име потпише уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште, те да нема било каква сазнања о уговору који је закључен 10.04.2007. године. Тужили је познато да је њен сада пок. супруг ГГ за живота добио тужбу од Дирекције у вези дуговања за поменуто земљиште, а познато јој је и да је на земљишту које је било предмет уговора са Дирекцијом подигнут објекат у ул. ... и то стамбени објекат који је усељен. Сматра да тужени ББ на основу тог пуномоћја није био

овлашћен да без другог лица означеног у пуномоћју, ЋЋ, закључи предметни уговор којим су наметнуте обавезе њеном сада пок. супругу. Сматра да уговор није у складу са законом и да је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима, сходно одредби члана 103 Закона о облигационим односима, те да као такав не може остати на снази.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је оценио да се тужбеним захтевом тражи поништај уговора, што представља санкцију за рушљиве правне послове (релативна ништавост), док чињенице и предложени докази на којима се заснива тужбени захтев указују на постојање разлога за ништавост, те да у предметном спору постоји супротстављеност између навода тужбе и петитума тужбе. Указао је на разлику између апсолутно ништавог уговора који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима и релативно ништавог, односно рушљивог уговора који постоји ако га је закључила страна ограничене пословне способности, односно код кога је било мана у погледу воље уговорних страна. У случају када се ради о апсолутно ништавом уговору утврђује се његова ништавост, а ако је уговор рушљив он се поништава, с тим што о апсолутној ништавости уговора суд води рачуна и по службеној дужности, а поништење уговора из разлога релативне ништавости може се извршити само по захтеву странака. Првостепени суд је оценио да је у конкретном случају тужбени захтев неоснован из разлога што је наступила застарелост потраживања, јер право да се захтева поништење рушљивог уговора престаје истеком рока од једне године од дана сазнања за разлог рушљивости, односно од престанка принуде, а то право у сваком случају престаје истеком рока од три године од дана закључења уговора, што је овде случај, с обзиром да је спорни уговор закључен 10.4.2007. године, а тужба поднета 29.5.2018. године. Међутим, првостепени суд је у сваком случају ценио и захтев за утврђење ништавости наведеног уговора, иако такав захтев није постављен у овој правној ствари, те оценио да је исти неоснован из разлога што у тексту пуномоћја није изричито наведено заједничко деловање ББ и ЋЋ, већ су само набројана њихова имена, па се стога може закључити да је свакоме од њих дато овлашћење да предузима радње у име властодаваца. ЋЋ није користио своја овлашћења, нити је био укључен у спорни правни посао, што иде у прилог томе да је ББ фактички био заступник властодаваца. Такође, првостепени суд сматра да Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу, као уговорна страна, није сумњала да ББ не може да делује самостално, односно да постоје нека ограничења у пуномоћју.

Супротно жалбеним наводима тужиле, правилно је првостепени суд поступио када је одбио као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се поништи предметни уговор, а због непостојања разлога рушљивости уговора. Наиме, одредбом члана 111 Закона о облигационим односима, прописано је да је уговор рушљив када га је закључила страна ограничено пословно способна, када је при његовом закључењу било мана у погледу воље страна, као и када је то овим законом или посебним прописом одређено, а тужилца то ничим није доказала. Такође, право да се захтева поништење рушљивог уговора, сходно одредби члана 117 Закона о облигационим односима престаје истеком рока од једне године од сазнања за разлог рушљивости, а то право у сваком случају престаје истеком рока од три године од закључења уговора. У конкретном случају, спорни уговор је закључен 2007.године, а тужба је поднета 2018.године, читавих једанаест година касније и према томе наступила је застарелост

потраживања, због чега је оправдано првостепени суд одбио тужбени захтев као неоснован.

Међутим, треба имати у виду да се тужила и током поступка пред првостепеним судом и у жалби позива на одредбу члана 103 Закона о облигационим односима, која регулише ништавост уговора, а то је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку и добрим обичајима. Ништавост и рушљивост уговора су два различита правна института, која на посебан начин уређује Закон о облигационим односима и ради се о два потпуно различита тужбена захтева, па не постоји могућност да захтев за поништај уговора садржи захтев за утврђење ништавости уговора, управо из разлога што рушљивост и ништавост производе различите правне последице. Међутим, у ситуацији када се ради о апсолутној ништавости уговора на коју суд пази по службеној дужности, исти није везан постављеним тужбеним захтевом за поништај уговора из разлога релативне ништавости, па је првостепени суд правилно поступио када је ценио и разлоге за ништавост уговора. Уколико је уговор закључен од стране неовлашћеног лица сматра се да је закључен без једне уговорне стране и да сагласност воља није постигнута, због чега уговор није ни настао. Карактеристика непостојећих уговора је да се по свом правном дејству изједначавају са апсолутно ништавим.

У конкретном случају, тужени ББ је по пуномоћју био овлашћен да закључи уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу у име сада пок. ГГ и ВВ, као што је на то био овлашћен и ЂЂ, како произилази из закљученог пуномоћја, али нигде у пуномоћју није наведено њихово заједничко деловање, из чега произилази да је сваки од њих био овлашћен да самостално предузима радње у име послодаваца, односно да у њихово име закључи предметни уговор. Дакле, не могу се прихватити наводи тужиле у жалби да уговор није настао и да је апсолутно ништав. Такође, неосновано се жалбом указује да сада пок. ГГ никада није накнадно одобрио закључење предметног Уговора, те да не може бити у обавези по наведеном Уговору, на основу одредби чланова 87 и 88 Закона о облигационим односима. Ово из разлога што је сада пок. ГГ опозвао пуномоћје тек 2018. године, а за живота није тражио да се Уговор закључен са Дирекцијом раскине или поништи, из чега произлази да је био сагласан са радњама које је предузео његов пуномоћник.

Правилно је првостепени суд поступио и када је на основу одредбе члана 153 Закона о парничном поступку одбио као неоснован захтев тужиле за накнаду трошкова поступка, с обзиром да иста није успела у спору, а странка која у целини изгуби парницу дужна је да противној странци накнади трошкове.

Са изложеног, Апелациони суд је на основу одредбе члана 390 и члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Ценећи жалбу тужиле изјављену против одлуке садржане у ставу трећем изреке ожалбене пресуде, другостепени суд сматра да је у овом делу жалба недозвољена. Ово стога што је у том делу одбијен захтев тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда за накнаду трошкова поступка, па тужила нема правни интерес за изјављивање жалбе у том делу, због чега је на основу одредбе члана 389 став 1 Закона о парничном поступку, одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

**Председник већа-судија
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић