



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3019/22
23.5.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Маје Чогурић, председника већа, Миленије Петричевић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Васовић, адвокат из Београда, Кнеза Милоша 28, против тужених ББ и ВВ, обојице из ..., чији је заједнички пуномоћник Душанка Јовановић-Шуњара, адвокат из Београда, Јужни булевар 130-132, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о жалби тужених, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 897/21 од 1.3.2022. године, у седници већа одржаној дана 23.5.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 897/21 од 1.3.2022. године у ставу првом изреке тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев тужиле АА из ... којим је тражила да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 11.9.2015. године између тужиле АА из ... и туженог ВВ из ..., оверен код јавног бележника ... дана 29.9.2015. године под ознаком ОПУ: 731-2015, што би тужени ВВ био дужан да призна и трпи, као неоснован.

УКИДА СЕ решење о привременој мери садржано у ставу трећем изреке пресуде Вишег суда у Београду П 897/21 од 1.3.2022. године.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу четвртом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 897/21 од 1.3.2022. године и **ОБАВЕЗУЈЕ** тужиле АА из ..., да туженима ББ и ВВ, обојици из ... накнади трошкове парничног поступка у износу од 251.900,00 динара у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужиле АА из ... да туженима ББ и ВВ, обојица из ... накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 220.450,00 динара, у року од 15 дана од пријема преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 897/21 од 1.3.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен 11.9.2015. године између тужиле АА из ... и туженог ВВ из ..., оверен код јавног бележника ... дана 29.9.2015. године под ознаком ОПУ: 731-2015, што је тужени ВВ дужан да призна и трпи. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев у преосталом делу којим је тражено да се утврди ништавост уговора из става првог изреке пресуде у односу на туженог ББ из ... и којим је тражено да се утврди да је тужилца власник непокретности – викенд куће површине 43 м² у Ул. ... у ..., потес ..., са помоћним објектом површине 11 м² и делом њиве пете класе, површине 946 м² који се налазе на истој адреси и потесу ..., на кат. Парцели ..., уписаних у лист непокретности ... КО ..., што би тужени били дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке, одређена је привремена мера и туженом ВВ из ... забрањено да отуђи, оптерети или на било који други начин располаже непокретношћу - викенд кућом површине 43 м² у Ул. ... у ..., потес ..., са помоћним објектом површине 11 м² и делом њиве пете класе, површине 946 м² који се налазе на истој адреси и потесу ..., на кат. Парцели ..., уписаних у лист непокретности ... КО ... Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужилци солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 407.950,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате, у року од 15 дана од дана пријема отправка пресуде. Ставом петим изреке, одбијен је захтев за исплату законске затезне камате на износ трошкова досуђених претходним ставом изреке, почев од пресуђења до извршности.

Против наведене пресуде тужени су благовремено изјавили жалбу из свих разлога прописаних чланом 373. став 1. Закона о парничном поступку, побијајући је у ставовима првом, трећем и четвртим изреке.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” број 72/11, са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужених основана.

У проведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене чланом 374. став 2. тачка 1, 2, 3, 5, 7. и 9. ЗПП, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно наводима жалбе првостепена пресуда не садржи ни битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12.. ЗПП пошто нема недостатака због којих се не би могла испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилца и тужени ББ су током трајања брака од 1996. године до 23.2.2016. године (брачна заједница фактички прекинута маја 2015. године) у којем је рођено двоје деце, ћерка и син, тужени ВВ, стекли непокретну имовину - викенд кућу површине 43 м² у ... у ..., са помоћним објектом површине 11 м² и плацем површине 10 ари на катастарској парцели ...КО ... Тужилца је пуномоћјем овереним пред Првим основним судом 25.10.2013. године под Ов. бр. 195049/19 овластила туженог ББ, свог тадашњег супруга, да у њено име и за њен рачун као

продавца пронађе купца, закључи и код суда овери уговор о продаји наведене непокретности, прими капару и укупну купопродајну цену у готовини или преко њеног рачуна у банци, на који је такође овластила супруга да са њега подиже новац, да купцу изда клаузулу интабуланди и уведе га у посед продатих непокретности и регулише дуг по уговорима о стамбеним кредитима из 2007. године превременом отплатом или преносом на трећа лица. На основу наведеног пуномоћја, тужени ББ је као пуномоћник продавца, закључио уговор о купопродаји описане непокретности са туженим ВВ, сином парничних странака, као купцем, за купопродајну цену од 1.400.000,00 динара, што је одговарало износу од око 11.500 евра, а у корист туженог Зорана је по сугестији јавног бележника, уговорено право доживотног плодоуживања. Уговор је солемнизован 29.9.2015. године под ОПУ 731-2015 и по основу наведеног уговора се тужени ВВ уписао у као власник непокретности. Кредит из 2007. године из чијих средстава је купљена непокретност која је предмет оспореног уговора о купопродаји је закључила тужилја у својству корисника кредита, није отплаћен, а рате је наставио да исплаћује тужени ББ. Према исказу тужилје, којем је суд поклонио веру у целости, тужилја је наведеним пуномоћјем овластила туженог Зорана у време док су још увек били у браку, јер је планирала пут на Кубу и дуже одсуство из земље. Током брака су стекли једино предметну непокретност коју су платили 36.000 евра. Након напуштања брачне заједнице, између ње и туженог Зорана није било договора у вези са поделом заједничке имовине, а да је договор заиста постојао, имовина би била подељена сину и ћерки. Пуномоћје којим је овластила туженог 2013. године, није опозвала након повратка са Кубе јер су у то време сви живели у заједници и о опозиву није размишљала. Исказу туженог ББ да од уговорене купопродајне цене ништа није исплатио тужилји и да је са тужилјом одржавао контакт 6 месеци након фактичког престанка брачне заједнице, суд је поклонио веру. Суд није поклонио веру исказима тужених у делу коме су тврдили да је спорни уговор о купопродаји закључен на основу усменог споразума супружника да заједничке непокретности стечене у току брака пренесу у својину сину, туженом ВВ.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да између супружника никада није постигнут споразум о деоби њихове заједничке имовине на начин како је уговорено предметним уговором. По оцени првостепеног суда, спорни уговор је закључио тужени прекорачивши границе овлашћења из пуномоћја које је престало након повратка тужилје из иностранства, јер је супротно одредбама пуномоћја, без усменог споразума и без знања и сагласности тужилје заједничким непокретностима располагао у корист сина, што тужилја ни накнадно није одобрила, па отуда сматра да уговор не представља њену вољу и да је ништав, те је позивајући се на одредбе члана 174. Породичног закона, чланова 10, 12, 13, 18, 84, 87, 88, 90, 91, 92, 99, 749, 751, 752. у вези са чланом 103. Закона о облигационим односима – ЗОО, одлучио као у ставу првом изреке.

Оценивши да су испуњени услови прописани одредбама члана 447. став 1, 449. и 460. став 1. Закона о извршењу и обезбеђењу, првостепени суд је ставом трећим изреке одредио привремену меру забране располагања предметним непокретностима.

Основано се жалбом тужених указује да је првостепени суд одлучујући о захтеву за утврђење ништавости уговора, погрешно применио материјално право, одредбе члана

84. став 1, 85. став 1, 89, 90, 92. став 1. и 103. ЗОО и пропустио да примени одредбу члана 189. став 1. Породичног закона. По становишту Апелационог суда у Београду, првостепени суд је из чињеница које је правилно утврдио извео неправилан закључак о непостојању воље тужиле за закључење предметног уговора, налазећи да оспорени уговор не одражава стварну вољу тужиле као уговарача и да је тужени прекорачио границе овлашћења из пуномоћја које је престало након повратка тужиле из иностранства.

Одредбом члана 174. став 1. Породичног закона “Службени гласник РС” бр.18/2005,72/2011-други закон) прописано је да заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно, а одредбом члана 189. истог закона да супружници могу закључити уговор на основу кога ће један од њих управљати и располагати целокупном заједничком имовином или неким њеним деловима (став 1.), да се уговор из става 1. овог члана може односити само на управљање или само на располагање или само на поједине послове управљања и располагања (став 2.), да управљање обухвата и располагање у оквиру редовног пословања, осим ако није другачије уговорено (став 3.) и да се уговор о управљању и располагању заједничком имовином који се односи на непокретности уписује у јавни регистар права на непокретностима (став 4.).

Из садржине цитираних законских одредаба произлази да један супружник може овластити другог супружника да располаже целокупном заједничком имовином. У конкретном случају, пуномоћјем овереним пред Првим основним судом 25.10.2013. године под Ов. бр. 195049/19, тужилја је овластила туженог ББ, свог тадашњег супруга, да у њено име и за њен рачун као продавца пронађе купца, закључи и код суда овери уговор о продаји заједничке непокретности, прими капару и укупну купопродајну цену, изда клаузулу интабуланди, уведе купца у посед и регулише дуг по уговору о стамбеном кредиту из 2007. године. Дато пуномоћје по својој садржини представља уговор о управљању и располагању заједничком имовином у смислу члана 189. Породичног закона, јер је оверено 25.10.2013. године, дакле пре ступања на снагу Закона о изменама и допунама Породичног закона објављеног у “Службеном гласнику РС” , бр. 6/2015 од 22.1.2015. године, који је ступио на снагу 23.1.2015. године, којим је у члану 5. прописано да се у члану 189. после става 4. додаје се став 5. који гласи: “(5) Уговор из става 1. овог члана закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

Правилно је првостепени суд закључио да непокретност која је предмет оспореног уговора представља заједничку имовину брачних другова. Међутим, супротно закључку првостепеног суда наведеном непокретношћу је располагао тужилјин тадашњи супруг, тужени ББ на основу овереног пуномоћја од 25.10.2013. године закључивши уговор о купопродаји са њиховим сином, као купцем и овакво располагање једног од супружника заједничком имовином, по оцени другостепеног суда је у складу са цитираним одредбама Породичног закона, које установљавају режим управљања и располагања заједничком имовином супружника, прописујући између осталог да том имовином располажу заједнички и споразумно, као и да могу уговорити да управљање и располагање том имовином врши један од њих. Погрешан је и закључак

првостепеног суда да је тужени без споразума, знања и сагласности тужиле заједничким непокретностима располагао у корист сина, јер је управо таква врста споразума постојала између тужиле и туженог ББ и тужила је вољу за закључење уговора о купопродаји чији је предмет заједничка непокретност супружника несумњиво исказала кроз дато пуномоћје. Тужени ББ је у свему поступао по налогу, предузео је правне послове за чије предузимање је био овлашћен, а тужила пуномоћјем није ограничила туженог у погледу избора личности купца и тужени ББ је могао да закључи уговор о продаји са било којим лицем, и по становишту другостепеног суда погрешан је закључак првостепеног суда да је тужени закључењем уговора са сином странака прекорачио границе овлашћења. У члану 85. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да уговор који закључи заступник у име заступаног лица и у границама својих овлашћења обавезује непосредно заступаног и другу уговорну страну. У члану 91. став 1. истог закона прописано је да пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен. С обзиром на то да је тужени ББ као пуномоћник тужиле поступао у границама својих овлашћења, то закључени уговор обавезује тужилу као заступано лице. У члану 92. Закона о облигационим односима регулисан је опозив пуномоћја, а у члану 94. став 2. и 3. истог закона регулисани су други случајеви престанка пуномоћја (смрћу пуномоћника, односно смрћу лица које га је дало), па је следом наведеног погрешан закључак првостепеног суда да је дато пуномоћје престало повратком тужиле из иностранства. Супротно израженом становишту, пуномоћје на основу кога је закључен оспорени уговор није опозвано у време његовог закључења, нити је престало на друге начине прописане чланом 94. став 2. и 3. Закона о облигационим односима. Чињеница да је тужила издато пуномоћје од 25.10.2013. године, опозвала тек након доношења побијане пресуде, дана 10.03.2022. године, дакле више од шест година након закључења уговора чију ништавост тражи, је без значаја за одлуку о захтеву.

Уговор од 11.9.2015. године закључен између тужиле АА и туженог ВВ, оверен код јавног бележника ... дана 29.9.2015. године под ОПУ: 731-2015 закључен је у писменој форми, одређен је предмет купопродаје и купопродајна цена, потписале су га обе уговорне стране, с тим што је у име и за рачун продавца (тужиле) уговор пописао тужени ББ, на основу овереног пуномоћја, у складу са одредбом члана 90. Закона о облигационим односима. Уговор је и оверен пред јавним бележником, па је исти закључен у складу са чланом 4. Закона о промету непокретности. Права воља уговорних страна је била закључење уговора о купопродаји непокретности, што потврђује садржина овереног пуномоћја којим је тужила овластила туженог ББ на закључење уговора о купопродаји непокретности. Промет непокретности која је предмет купопродаје није забрањен ни једним позитивно правним прописом, нити је у супротности са добрим обичајима и јавним поретком, па се, имајући ово у виду, не може говорити ни о ништавом уговору, у смислу члана 103. ЗОО.

Закључак првостепеног суда да је купопродајна цена била у несразмери са тржишном вредношћу непокретности која је била предмет уговора, односно троструко нижа од тржишне је без значаја за одлуку о захтеву за утврђење ништавости уговора. Ова околност, чак и да је испитивана у поступку пред првостепеним судом, а није (иако је у теретном листу на предмету купопродаје уписана хипотека првог реда за кредит

одобрен у висини од 27.000,00 евра у корист Банке Интеза и 7.200,00 евра у корист Републике Србије - Министарства економије), према члану 139. Закона о облигационим односима (прекомерно оштећење) представљала основ за поништај, а не за утврђење ништавости уговора. Осим изнетог, евентуалне мане воље (превара, заблуда), на које је тужила указивала у свом исказу, такође не чине уговор ништавим, већ рушљивим.

Имајући у виду наведено, оцењено је да оспорени уговор о купопродаји представља правно ваљан правни посао, на основу кога је извршен пренос права својине са тужиле на туженог ВВ, као купца, који је по том основу уписом свог права својине на купљеној непокретностима, у складу са одредбом члана 33. Закона о основама својинско-правних односа (“Сл. лист СФРЈ” бр. 6/80, “Сл. гласник РС” бр. 29/96 и 115/05) постао власник исте. У овом случају ради о пуноважном правном послу, јер је исти закључен у законом прописаној форми и није у супротности са принудним прописима, јавним поретком или добрим обичајима, чиме нису испуњени услови из члана 103. ЗОО, за његову ништавост, што тужбени захтев чини неоснованим. Уговор о купопродаји одражава праву вољу тужиле као уговарача продаје имајући у виду садржину пуномоћја из 2013. године, које представља уговор о управљању и располагању заједничком имовином по својој садржини, а тужени ББ је као налогопримац у свему поступао по налогу и није прекорачио границе овлашћења које није било опозвано у време закључења уговора, нити на други начин престало, па по становишту другостепеног суда нису испуњени услови за утврђење ништавости уговора о купопродаји.

Из наведених разлога, усвојена је жалба тужених и побијана пресуда у ставу првом изреке преиначена применом члана 394. тачка 3. и 4. Закона о парничном поступку.

Имајући у виду да је преиначио побијану пресуду у ставу првом изреке и одбио захтев тужиле за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности, оцењено је да нису испуњени услови прописани одредбом члана 449. Закона о извршењу и обезбеђењу за одређивање привремене мере којом би се забранило туженом ВВ да располаже непокретностима које су предмет уговора, чији је власник, применом одредбе члана 401. тачка 3. Закона о парничном поступку одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

Како је преиначена одлука о тужбеном захтеву, Апелациони суд је на основу члана 165. став 2. у вези чланова 150, 153, 154. и 163. ЗПП, одлучивао о трошковима поступка имајући у виду вредност и исход спора, стварне и нужне трошкове и опредељени захтев тужених. Досуђени трошкови се односе на састав одговора на тужбу у износу од 33.750,00 динара (22.500,00 динара увећано за 50% због заступања две странке), заступање на пет одржаних рочишта по 36.000,00 динара (24.000,00 динара увећано за 50%), таксе на одговор на тужбу 38.150,00 динара, укупно износ од 251.900,00 динара, који трошкови су одмерени применом важеће Таксене и Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката. Из наведених разлога, Апелациони суд у Београду је, на основу члана 401. тачка 3. ЗПП преиначио решење о трошковима, садржано у ставу четвртом изреке побијане пресуде и одлучио као у ставу трећем изреке

ове пресуде.

Одлучујући у ставу четвртом изреке ове пресуде о захтеву тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка, суд је имао у виду да су тужени успели у поступку по правном леку и применом одредбе члана 165. став 1. сходно члану 153, 154. и 163. ЗПП, обавезао тужиљу да туженима накнади трошкове другостепеног поступка за састав жалбе у износу од 67.500,00 динара и на име судских такси на жалбу и другостепену одлуку по 76.475,00 динара, укупно износ од 220.450,00 динара, сходно Таксеној и Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката.

**Председник већа-судија
Маја Чогурић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић