



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22235/2023
29.04.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Зоран В. Јелисавчић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Душан Трнинић, адвокат из ... и ВВ из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 637/23 од 20.4.2023. године, у седници одржаној 29.04.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизије тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 637/23 од 20.4.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 473/2019 од 31.10.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји Ов1 17538/2003 од 29.05.2003. године, оверен у Општинском суду у Новом Саду у делу који се односи на личност купца ББ, те да у том делу уговор не производи правно дејство, да се утврди да је тужена ББ, као пуномоћник тужиоца, уговор са туженом ВВ закључила и оверила у име и за рачун тужиоца АА и да се утврди да је тужилац власник породичне стамбене зграде површине 70 м2 изграђене на парцели .. уписане у лист непокретности број .. КО ..., што би тужене биле дужне признати и трпети да се тужилац упише као власник на напред описаној непокретности и да се обавезе тужена ББ да тужиоцу преда описане непокретности ослобођене од лица и ствари, као и захтев да му накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да првотуженој на име трошкова поступка исплати износ од 218.012,55 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 637/23 од 20.4.2023. године, ставом првим изреке, жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјаленог права.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20), и члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, бр. 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац и тужена ББ су били у тазбинском сродству, с обзиром да је тужена ББ сестра бивше супруге тужиоца ГГ. Тужилац и његова супруга ГГ су се након закључења брака преселили у Америку, док су деца ГГ остала да живе са оцем у ... у радничким баракама. С обзиром на то да је ГГ сестра – тужена ББ живела у Србији, у ..., тужилац и његова супруга су се договорили са туженом ББ да обилази ГГ децу. Тужена ББ је редовно обилазила децу, тако што је одлазила за ..., где је прала веш, набављала храну и редовно им куповала обућу и одећу. Све наведене трошкове је подмиривала од новца који су јој из Америке слали тужилац и његова супруга у износу од 800 до 1000 долара за наредна четири месеца, а када су постојали ванредни издаци, тужилац је у договору са туженом ББ додатно слао још новца. Непосредно након што се преселио у Америку, тужилац је рекао туженој ББ да га, уколико нађе повољан плац у ..., о томе обавести, јер су он и његова супруга имали намеру да купе плац. У току 2003. године тужена је по врло повољној цени пронашла плац са темељима у ... (који се сада води као парцела број ..) о чему је обавестила тужиоца и сестру. Тужилац јој је поштом послао пуномоћје сачињено 28.04.2003. године, којим је овлашћује да га може заступати у правним пословима око куповине плаца и изградње породичне куће на парцели у ул. Тужена ББ се даље распитивала код надлежних органа у вези те непокретности, а када је сазнала да је започета градња са темељима бесправна, о томе је обавестила тужиоца, који је након тога одустао од куповине тог плаца. С обзиром на то да тужилац није више био заинтересован за куповину плаца, а да тужена ББ није имала решено стамбено питање, она и њен супруг су одлучили да они за свој новац купе наведени плац, како би на њему изградили кућу, имајући у виду да је цена за плац била врло повољна. С тим у вези је 29.05.2003. године тужена ББ у својству купца закључила уговор о купопродаји те непокретности са туженом ВВ, сада ..., као продавцем, на коме су потписи оверени од стране Општинског суда у Новом Саду истог дана 29.05.2003. године. За предметну непокретност тужена ББ је исплатила купопродајну цену у износу од 1.500,00 евра у две рате, након чега је ступила у посед предметне непокретности. Тужена ББ и њен супруг су током 2005. или 2006. године започели изградњу предметне породичне стамбене зграде без одобрења за градњу. Предметна породична стамбена зграда изграђена је новцем од зарада које су остваривали тужена ББ и њен супруг, а градња је трајала више од 10 година. Прво је изграђен приземни део предметне породичне стамбене зграде, у који се у периоду током 2007. или 2008. године уселила тужена ББ са својом породицом. Предметна породична стамбена зграда тада није била измалтерисана, није имала воду, нити купатило, а уместо крова, на горњој плочи био је постављен кондор. Купатило је изграђено након годину дана, а све санитарije купљене су на рате и то од посредника који су продавали робу за купатила на пијаци. Под је постављен накнадно, а у једном периоду био је од бетона, на који су били постављени стари теписи. Спрат је грађен постепено, како је породица била у прилици да обезбеди средства. Фасада је постављена тек током 2016. године. У периоду градње, породица је живела веома скромно, штедећи сваки динар. Тужена ББ је радила два посла у

ресторану, а њен супруг је радио на пијаци, повремено на грађевини, а преко лета је одлазио у Босну да помаже својим родитељима у узгоју стоке, коју је касније продавао. Тужена ББ је током 2010. године отишла да ради у иностранство, како би остварила већу зараду, коју је слала и за потребе изградње предметне породичне стамбене зграде. Грађевинске радове су изводили сами и уз бесплатну помоћ родбине и пријатеља. Део материјала за изградњу предметне породичне стамбене зграде тужена ББ је обезбедила и преко Фонда за избеглице, са којим је 12.01.2009. године у својству корисника закључила уговор о пружању помоћи избеглим, прогнаним и расељеним лицима за стамбено збрињавање набавком грађевинског материјала. У члану 4. уговора је наведено да се Фонд обавезује да кориснику обезбеди грађевински материјал у вредности од 205.504,55 динара, а у члану 5. да се корисник обавезује да фонду на име донације уплати новчани износ од 102.752,27 динара у 96 једнаких месечних рата. Тужилац је у току изградње предметне породичне стамбене зграде више пута долазио у Србију када је посећивао породицу тужене ББ и то током 2005, 2006, 2007. и током 2014. године. На предметној парцели у ул. ... број .. у Новом Саду налази се породична стамбена зграда – објекат, уписан по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе дана 09.12.2013. године, на којој је уписано право својине у 1/1 дела тужене ББ.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили, као неоснован тужбени захтев тужиоца применом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима и члана 22. став 1. и члана 37. став 1. и 2. Закона о основама својинскоправних односа, са образложењем да је предметни плац тужена ББ купила у своје име и за свој рачун, а не у име и за рачун тужиоца, по основу пуномоћја које јој је он издао, јер спорни уговор није закључен у тужиочево име, на бази поменутог пуномоћја, будући да је тужилац одустао од куповине, па не може бити ништав због тога што пуномоћје није испоштовано. Такође, а код утврђеног да су тужена ББ и њен супруг на предметном плацу саградили породичну стамбену зграду својим средствима, а не средствима тужиоца, закључили су и да је неоснован и преостали део тужбеног захтева тужиоца за утврђења права својине и предају предметне непокретности.

Неосновано се наводима ревизије побија правилност примене материјалног права.

Према Закону о облигационим односима, стране у облигационим односима су слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи (члан 10.); у заснивању облигационих односа и остваривања права и обавеза из тих односа, стране су дужне да се придржавају начела савесности и поштења (члан 12.); забрањено је вршење права из облигационих односа противно циљу због кога је оно законом установљено или признато (члан 13.); предмет уговорне обавезе мора бити могућ, допуштен, одређен, односно одредив (члан 46.); ако је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив уговор је ништав (члан 47.); предмет обавезе је недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (члан 49.); уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав је ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује што друго (члан 103. став 1.); уговором о продаји обавезује се продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар (члан 454. став 1.). Уговор о пуномоћству је регулисан чланом 89. – 94. Закона о облигационим односима. Сходно

члану 89. истог Закона пуномоћје је овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику.

По оцени Врховног суда, када се имају у виду цитиране одредбе Закона о облигационим односима и утврђено чињенично стање, то су нижестепени судови правилно применили материјално право, када су закључили да не постоји ниједан законски разлог за ништавост уговора о купопродаји који је закључен између тужених и оверен пред Општинским судом у Новом Саду дана 29.05.2003. године, с обзиром на то да је предметни уговор о купопродаји пуноважан правни посао, јер је закључен са циљем преноса права својине на предметној непокретности, уз исплату купопродајне цене, односно, испуњава све елементе прописане чланом 454. став 1. Закона о облигационим односима. Наиме, тужилац је туженој ББ поштом послао пуномоћје сачињено 28.04.2003. године, којим је овлашћује да га може заступати у правним пословима око куповине плаца и изградње породичне куће на парцели у ул. ..., међутим, како се тужена ББ даље распитивала код надлежних органа у вези те непокретности, и када је сазнала да је започета градња са темељима бесправна, и о томе обавестила тужиоца, тужилац је одустао од куповине тог плаца. С обзиром на то да тужилац није више био заинтересован за куповину плаца, а да тужена ББ није имала решено стамбено питање и да су она и њен супруг одлучили да они за свој новац купе наведени плац, како би на њему изградили кућу, и да је 29.05.2003. године тужена ББ у својству купца закључила уговор о купопродаји те непокретности са туженом ВВ, сада ..., као продавцем, на коме су потписи оверени од стране Општинског суда у Новом Саду истог дана 29.05.2003. године, и да је исплатила купопродајну цену, то је правилан закључак нижестепених судова да предметни уговор није ништав правни посао и правилно су одлучили, када су одбили, као неоснован тужбени захтев тужиоца за утврђење ништавости истог, правилном применом члана 103. Закона о облигационим односима. Осим тога, како су то правилно закључили нижестепени судови, непоступање по пуномоћју не може бити разлог за ништавост уговора у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Супротно наводима ревизије, правилан је закључак нижестепених судова да тужилац није стекао право својине на предметним непокретностима не само по основу уговора о купопродаји (на основу правног посла), него ни по самом закону, правилном применом члана 20. Закона о основама својинскоправних односа. Ово код утврђеног да су тужена ББ и њен супруг, након закључења предметног уговора о купопродаји, 2005. односно 2006. године започели изградњу предметне породичне стамбене зграде, без одобрења за градњу, а која градња је трајала више од 10 година, а која је изграђена новцем од њихове зараде, при томе је тужена ББ радила и два посла у ресторану, а њен супруг је радио на пијаци, повремено на грађевини, а преко лета је одлазио у Босну да помаже својим родитељима у узгоју стоке, коју је касније продавао. Тужена ББ је током 2010. године отишла на рад у иностранство, како би остварила већу зараду, коју је слала и за потребе изградње предметне породичне стамбене зграде. Грађевинске радове су изводили сами и уз бесплатну помоћ родбине и пријатеља. Део материјала за изградњу предметне породичне стамбене зграде тужена ББ је обезбедила и преко Фонда за избеглице, са којим је 12.01.2009. године у својству корисника закључила уговор о пружању помоћи избеглим, прогнаним и расељеним лицима за стамбено збрињавање набавком грађевинског материјала.

С обзиром на то да тужилац није стекао право својине на предметним непокретностима, то су правилно одлучили нижестепени судови када су одбили, као

неоснован и тужбени захтев тужиоца за иселјење и предају истих правилном применом члана 37. Закона о основама својинскоправних односа.

Врховни суд је имао у виду и остале ревизијске наводе и нашао да су исти без утицаја на другачију одлуку, с обзиром на то да се у суштини свде на понављање тврдње (коју је тужилац износио и у поступку пред првостепеним судом и у жалбеном поступку), да је тужена ББ поступала по пуномоћју које јој је дао 28.04.2003. године. Ови наводи ревизије су неприхватљиви из разлога што су околности везане за куповину предметне парцеле и изградњу породичног стамбеног објекта на истој, у поступку пред првостепеним судом утврђене на основу изведених доказа и оценом истих.

Са напред наведених разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић