



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24587/2024
05.02.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у правној ствари тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Васовић, адвокат из ..., против тужених: ББ и ВВ, обојице из ..., чији је заједнички пуномоћник Душанка Јовановић Шуњара, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3019/22 од 23.05.2024. године, у седници одржаној дана 05.02.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиле изјављена против одлуке из става првог, трећег и четвртог изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3019/22 од 23.05.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3019/22 од 23.05.2024. године, у ставу првом изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 897/21 од 01.03.2022. године у ставу првом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен 11.09.2015. године између тужиле и туженог ВВ из ..., оверен код јавног бележника Бранислава Николића дана 29.09.2015. године под ознаком ОПУ: 731-2015, што би тужени ВВ био дужан да призна и трпи, као неоснован. У ставу трећем изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу четвртог изреке првостепене пресуде и обавезана тужилца да туженима накнади трошкове парничног поступка од 251.900,00 динара. У ставу четвртог изреке, обавезана је тужилца да туженима накнади трошкове другостепеног поступка од 220.450,00 динара.

Против другостепене пресуде – одлуке из става првог, трећег и четвртог изреке тужилца је изјавила благовремену и дозвољену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Предложила је да Врховни суд у том делу преиначи другостепену пресуду тако што ће одбити жалбу тужених и потврдити првостепену пресуду у целисти, а обавезати тужене на накнаду трошкова поступка на име састава ревизије.

У одговору на ревизију тужени су оспорили ревизијске наводе тужиле, а трошкове поводом састава одговора на ревизију су тражили и определили.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да је ревизија тужиле неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Ревидент суштински указује на погрешну примену чл. 8. Закона о парничном поступку који се тиче оцене доказа од стране првостепеног суда, као и чл. 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку наводећи да су изостали јасни и довољно аргументовани разлози о одлучним чињеницама, а да су разлози које другостепени суд наводи контрадикторни и недовољни. Насупрот наводима ревидента, одлука другостепеног суда заснована је на чињеничном стању утврђеном током првостепеног поступка из кога је другостепени суд применом релевантих одредби материјалног права извео другачији правни закључак а за своју одлуку дао је јасне разлоге.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилца и тужени ББ су током трајања брака од 1996. до 23.02.2016. године (брачна заједница фактички прекинута маја 2015. године), а у којем је рођено двоје деце, ћерка и син - тужени ВВ, стекли непокретну имовину – викенд кућу површине 43 м² у ул. ... бр. .. у ... са помоћним објектом површине 11 м² и плацем површине 10 а на кат. парц. .. КО Тужилца је пуномоћјем овереним пред Првим основним судом 25.10.2013. године овластила туженог ББ, 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 *clausulu intabulandi* и уведе га у посед продатих непокретности, те да на сваки други начин располаже предметном непокретношћу, као и да регулише дуг по уговору о стамбеном кредиту 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 ББ је по сугестији јавног бележника уговорено право доживотног плодоуживања. Уговор је солемнизован 29.09.2015. године и по основу наведеног уговора тужени ВВ уписао се у катастру непокретности као власник. Кредит из 2007. године, из чијих средстава је купљена непокретност која је предмет оспореног уговора о купопродаји, закључила је тужилца у својству корисника кредита. Рате кредита је наставио да исплаћује тужени ББ. Тужилца је наведеним пуномоћјем овластила туженог ББ у време док су још увек били у браку, јер је планирала пут на Кубу и дуже одсуство из земље. Пуномоћје тужилца није опозвала након повратка са Кубе, већ у току парнице.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да између супружника никада није постигнут споразум о деоби њихове заједничке имовине. По оцени првостепеног суда, спорни уговор је закључио тужени прекорачивши границе овлашћења из пуномоћја које је престало након повратка тужиле из иностранства, јер је супротно одредбама пуномоћја, без усменог споразума и без знања и сагласности тужиле, заједничким непокретностима располагао у корист сина, што тужилца накнадно није одобрила. Из ових разлога, првостепени суд сматра да уговор не представља вољу тужиле и да је ништав, те позивајући се на одредбе члана 174. Породичног закона, на општа начела облигационог права, те одредбе чл. 84, 87, 88, 90, 91, 92, 99, 749, 751, 752. у вези са чл. 103. ЗОО усвоја тужбени захтев за утврђење ништавости предметног уговора.

Другостепени суд не прихвата изнето становиште првостепеног суда. Другостепени суд сматра да је првостепени суд пропустио да примени одредбу чл. 189. став 1. Породичног закона, према којој одредби један супружник може овластити другог супружника да располаже целокупном заједничком имовином. Према закључку другостепеног суда, 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 „Сл. гласнику РС“ бр. 6/2015 од 22.01.2015. године, који је ступио на снагу 23.01.2015. године, а којим је у чл. 5. прописано да се у чл. 189. после става 4. додаје став 5. који гласи: „(5) Уговор из става 1. овог члана закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе. Тужени ББ је поступао у свему по налогу, тужиља није туженог ограничила у погледу личности купца, а осим тога према становишту другостепеног суда, погрешан је закључак првостепеног суда да је пуномоћје престало повратком тужиље из иностранства, јер га је опозвала тек 10.03.2022. године. Из наведених разлога, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, а следствено томе је преиначио и одлуку о трошковима поступка.

По оцени Врховног суда неосновано се ревизијом тужиље указује на то да је другостепени суд погрешно применио материјално право.

Тужиља у ревизији истиче да није постојао споразум тужиље у погледу закључења предметног уговора о купопродаји, будући да је иста 2015. године напустила брачну заједницу, а да је пуномоћје за продају предметне непокретности дала у време када је постојала брачна заједница и када је постојала потреба за продајом предметне непокретности и отплатом кредита који је гласио на тужиљу. Тужиља сматра да предметни уговор о купопродаји не одражава њену стварну вољу имајући у виду сврху за коју је издато пуномоћје и циљ који се тада желео постићи. Према наводима тужиље, ради се о недопуштеној побуди у смислу чл. 53. ст. 2. ЗОО при чему и цена одређена у уговору указује на то да тужени ББ није био савестан.

Међутим, наведено не произилази из утврђеног чињеничног стања. Насупрот наводима ревидента, правилан је закључак другостепеног суда да на постојање споразума у погледу располагања предметном непокретношћу између тужиље и туженог ББ указује пуномоћје оверено пред Првим основним судом у Београду 25.10.2013. године. Сагласно чл. 89. став 1. Закона о облигационим односима, пуномоћје је овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику. Према чл. 91. ст. 1. ЗОО пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен, док се према чл. 92. ст. 2. истог закона опозивање и сужавање сваког пуномоћја може учинити изјавом без посебне форме.

Тужени ББ, као пуномоћник тужиље, поступао је у свему у оквиру својих овлашћења. Притом, тужиља је пуномоћје опозвала тек након доношења првостепене пресуде, 10.03.2022. године, дакле више од шест година након закључења уговора чију ништавост тражи. Следствено томе, воља за закључењем предметног уговора несумњиво је изражена кроз дато пуномоћје, које је било на снази у време закљученог уговора о купопродаји.

Не могу се прихватити наводи ревизије о прекорачењу предметног пуномоћја. Пуномоћјем је било дато овлашћење туженом ББ, тада супругу тужиље, да у име и за рачун тужиље као продавца, пронађе купца, да закључи, потпише и код надлежног суда овери како предуговор, тако и уговор о купопродаји предметне непокретности уписане у ЛН бр. .. КО ..., да прими капару и укупну купопродајну цену у готовом, у динарима, или преко пословне банке уплатом на девизни рачун тужиље, на који је овлашћен да са њега подиже новац, те да купцу да *clausulu intabulandi*, уведе га у посед

непокретности и овласти да у име тужиље подноси пореске пријаве, подиже пореска решења и одриче се права жалбе на иста, те на сваки други начин располаже предметном непокретношћу, укључујући и да исту оптерети хипотеком. Истовремено је пуномоћјем именовани тужени овлашћен да регулише дуг са банком по Уговору о стамбеном кредиту од 27.03.2007. године, као и дуг са Републиком Србијом по Уговору о дугорочном финансирању од истог датума, те Уговор о гаранцијском депозиту од 28.02.2007. године, тако што ће стамбене кредите превремено отплатити или пренети на трећа лица. У самом пуномоћју је наведено да исто важи до испуњења. У складу са наведеним, тужени ББ је поступао у свему у складу са предметним пуномоћјем, при чему је навод ревизије у погледу висине одређене цене ирелевантан и није разлог за утврђење ништавости предметног уговора, посебно што је у самом пуномоћју наведено да се непокретношћу може располагати на сваки други начин (па на пр. и поклоном) дакле, без прецизног одређења начина располагања и утврђења цене.

Питање сразмере цене са тржишном вредношћу непокретности може представљати основ за поништај уговора у складу са чланом 139. ЗОО, али не може бити разлог за утврђење ништавости уговора. Такође, евентуалне мане воље (превара, заблуда), на које тужилца суштински указује у ревизији, не чине уговор ништавим, већ исте могу бити разлог за поништај из разлога рушљивости уговора, при чему према чл. 117. ЗОО, право на поништај рушљивог уговора престаје истеком рока од једне године од сазнања за разлог рушљивости, а у сваком случају истеком рока од 3 године, од дана када је уговор закључен.

Следом свега напред наведеног, правилан је закључак другостепеног суда да уговор о купопродаји представља правно ваљан правни посао на основу којег је извршен пренос права својине са тужиље на туженог ВВ, као купца, који је по том основу - уписом свог права својине на купљеној непокретности - у складу са одредбом члана 33. Закона о основама својинскоправних односа, постао власник непокретности. Уговор је закључен у прописаној форми и није у супротности са принудним прописима, јавним поретком или добрим обичајима, чиме нису испуњени услови из чл. 103. ЗОО за његову ништавост, што чини тужбени захтев неоснованим. Стога, одлука другостепеног суда из става првог изреке је правилна, а следствено томе, правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, јер је донета правилном применом одредбе чл. 153. став 1, 154. и 165. став 2. ЗПП.

Из наведених разлога, неоснована је ревизија тужиље, те је Врховни суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у ставу првом изреке пресуде.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. Закона о парничном поступку, у ставу другом изреке, одбијен је захтев тужених за накнаду трошкова поводом састава одговора на ревизију јер се не ради о трошковима потребним ради вођења парнице сагласно члану 154. Закона о парничном поступку.

Председник већа – судија

Татјана Матковић Стефановић, с.р.

За тачност отправка

Заменик управитеља писарнице

Миланка Ранковић