



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1907/2025
28.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., Град Лесковац, чији је пуномоћник Нинослава Васић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., Град Лесковац, чији је пуномоћник Срђан Јанићијевић, адвокат из ..., ради утврђивања ништавости, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 4107/24 од 05.11.2024. године, у седници одржаној дана 28.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 4107/24 од 05.11.2024. године, тако што се **ОДБИЈА** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Лесковцу П 6701/22 од 06.06.2024. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени да тужиљи накнади трошкове поступка по ревизији у износу од 27.500,00 динара, у року од 15 дана од дана достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Лесковцу П 6701/22 од 06.06.2024. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље према туженом, па је утврђено да ништав и без правног дејства Уговор о купопродаји непокретности оверен пред јавним бележником Десанком Марјановић из ... ОПУ: 599/17 од 15.05.2017. године закључен између сада пок. ВВ, бив. из ..., Град Лесковац као продавца и туженог као купца, што је тужени дужан да призна и трпи; ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиљи на име трошкова поступка исплати износ од 112.800,00 динара, а ако исте не плати у року од 15 дана, дужан је да на износ од 109.000,00 динара плати и законску затезну камату почев од дана извршности до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 4107/24 од 05.11.2024. године, ставом првим изреке, преиначена је пресуда Основног суда у Лесковцу П 6701/22 од 06.06.2024. године, тако што је одбијен тужбени захтев тужиље према туженом којим је тражила да се утврди да је ништав и без правног дејства Уговор о купопродаји непокретности оверен пред јавним

бележником Десанком Марјановић из ... ОПУ: 599/17 од 15.05.2017. године закључен између сада пок. ВВ, бив. из ..., Град Лесковац као продавца и туженог као купца, што је тужени дужан да призна и трпи, као неоснован; ставом другим изреке, обавезана је тужиља да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 155.620,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је изјавила ревизију погрешно се позивајући на одредбу члана 404. ЗПП, јер је ревизија дозвољена по члану 403. став 2. тачка 2. ЗПП.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона парничном поступку – ЗПП у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 10/23) Врховни суд је оценио да је ревизија тужиље основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је кћи покојне ВВ, која је као продавац са туженим као купцем закључила Уговор о купопродаји непокретности пред јавним бележником Десанком Марјановић из ... ОПУ: 599/17 дана 15.05.2017. године. Предмет уговора су непокретности у својини продавца и то кп бр. ../2, кп бр. ../1 у КО ..., уписане у лн бр. .. и три објекта на тој парници, кп бр. .., кп бр. .. и кп бр. .. све у КО ..., уписане у лн бр. .., за укупну цену од 1.000 евра. Тужени је братанац пок. ВВ, а брат од стрица тужиљи. Одмах након закључења наведеног уговора о купопродаји правни претходник тужене, ВВ је покренула парницу ради утврђења ништавости тог уговора, а након њене смрти у парницу је ступила тужиља. Оценом налаза и мишљења вештака грађевинске струке просечна тржишна вредност предметних објеката је 291.798,20 динара. Оценом налаза и мишљења вештака пољопривредне струке вредност пољопривредног земљишта за наведене кат. парцеле које су биле предмет уговора о купопродаји је 320.080,00 динара. У моменту закључења спорног уговора о купопродаји правни претходник тужиље је имала 80 година, била је неписмена и умела је само да се потпише. Живела је заједно са својом ћерком у заједничком домаћинству, овде тужиљом. Тужени је искористио одсутност тужиље да закључи спорни уговор са њеном мајком, пок. ВВ. ВВ је и раније имала намеру да прода само плац у ..., а не и сву осталу своју непокретну имовину, и одмах након закључења уговора жалила се да је преварена како за укупан износ купопродајне цене, тако и на чињеницу да није имала намеру да прода осталу имовину осим плаца у ..., за који је требало да добије 1.000 евра. ВВ је тужени исплатио износ од 500 евра од уговорених 1.000 евра.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиље заузимајући правни став да је закључен зеленашки правни посао у смислу члана 141. ЗОО, јер пок. ВВ није знала нити је могла знати праве вредности предметних непокретности, да је тужени искористио њено недовољно искуство и лакомисленост као продавца за који је тужени исплатио само половину уговорене купопродајне цене, користећи укупне прилике у којима је пок. ВВ живела, те да према процењеним вредностима предметних непокретности је постојала очигледна несразмера према стварним вредностима предметних непокретности и висине продајне цене, због чега се на такав

уговор сходно примењују одредбе о последицама ништавости уговора у смислу одредби члана 103. и 104. ЗОО.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби туженог преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев тужиље као неоснован, заузимајући правни став да на основу предложених и изведених доказа није утврђено да је пок. ВВ била у стању нужде или у тешком материјалном стању, а имајући у виду да је имала 80 година не може се говорити ни о недовољном искуству, а за лакомисленост нису понуђени докази у смислу да је и раније имала обичај да лакомислено улази у правне послове и слично.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом тужиље указује да је другостепени суд погрешно применио материјално право када је закључио да тужбени захтев тужиље није основан, одлучујући као у изреци побијане пресуде.

Према одредби члана 141. став 1. Закона о облигационим односима (у даљем тексту: ЗОО) ништав је уговор којим неко, користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем другог, његовим недовољним искуством, лакомисленошћу или зависношћу, уговори за себе или за неког трећег корист која је у очигледној несразмери са оним што је он другом дао или учинио, или се обавезао дати или учинити (зеленашки уговор). Одредбом става 2. истог члана прописано је да се на зеленашки уговор сходно примењују одредбе истог Закона о последицама ништавости или о делимичној ништавости уговора (прописане члановима 104. и 105. ЗОО).

Из наведене законске одредбе произилази да би уговор био зеленашки треба да испуњава услове и то: да постоји очигледна несразмера између онога што једна страна добија и оног што уговором даје; да је искоришћени пристао на несразмеру у давањима у стању нужде, лакомислености, недовољног искуства или зависности; да је лице које користи стање нужде друге стране знало или морало да зна да се друга уговорна страна налази у таквом стању нужде, односно да је лакомислено, да нема искуства или да је у положају зависности.

У конкретном случају испуњени су услови за примену одредбе члана 141. Закона о облигационим односима. Тужиља је доказала кумулативну испуњеност услова за утврђење да спорни уговор о купопродаји представља зеленашки уговор, јер је доказала постојање како субјективних околности – недовољно искуство и лакомисленост (за закључење правног посла) тако и несразмерност међусобног давања код закључења уговора о купопродаји непокретности као теретног правног посла. Наиме, по оцени Врховног суда правилно је првостепени суд закључио да је сада покојна ВВ у време закључења спорног уговора имала преко 80 година живота, била је неписмена и умела је само да се потпише. О њој се старала тужиља, а у њеном одсуству саслушани сведок ГГ је потврдила да је спорни уговор закључен у одсутности тужиље. ВВ није знала нити је могла знати за праве вредности предметних непокретности, при чему је имала намеру да за износ од 1.000 евра прода само плац у ..., а не и остале непокретности. Тужени и његов отац, као блиски сродници сада пок. ВВ и тужиље знали су за све те чињенице и околности при закључењу спорног уговора. Вештачењем вештака грађевинске и пољопривредне струке утврђена је

тржишна вредност предметних непокретности на основу које је првостепени суд утврдио очигледну несразмеру међусобних давања уговарача у конкретном случају, а тужени је притом чак и од тако уговорене купопродајне цене исплатио само 1/2 покојној ВВ, односно 500 евра од уговорених 1.000, па је првостепени суд правилном применом материјалног права – члана 141. и 103. ЗОО усвојио тужбени захтев (одлучио као у ставу првом изреке пресуде) и дао разлоге које прихвата и Врховни суд. Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка првостепеног суда донета применом члана 153. и 154. ЗПП у ставу другом изреке.

Са изнетих разлога на основу члана 416. став 1. ЗПП Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Тужила је успела у поступку по ревизији, па јој на основу чланова 153. став 1, 154. и 163. став 2. ЗПП припадају опредељени трошкови овог поступка. Тужили су досуђени трошкови поступка по ревизији у укупном износу од 27.500,00 динара и то за састав ревизије 18.000,00 динара према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Србије“ број 43/2023) и за судске таксе на ревизију 3.800,00 динара и на одлуку по ревизији 5.700,00 динара, према Тарифном броју 1. и 2. Таксене тарифе Закона о судским таксама („Службени гласник Републике Србије“ број 28/94 ... 95/2018).

На основу изнетог, Врховни суд је применом члана 165. став 2. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија,
Бранка Дражић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**