



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2549/2026
27.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Радославе Мађаров и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца „Елита инжењеринг“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Миша Петровски, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Иван Тодоровић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1486/24 од 03.07.2025. године, у седници одржаној 27.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1486/24 од 03.07.2025. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1486/24 од 03.07.2025. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 1039/20 од 11.09.2023. године, исправљена решењем тог суда П 1039/2020 од 26.10.2023. године, којом је одбијен тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду ОвI бр. 142165/2013 од 30.07.2013. године, закључен између тужиоца и туженог, те тужилац обавезан да туженом накнади парничне трошкове од 364.900,00 динара. Одбијени су захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у складу са одредбама члана 403. став 3. и члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења пресуде 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, тужилац, као продавац и тужени, као купац закључили су 05.06.2013. године на меморандуму тужиоца уговор о купопродаји непокретности у изградњи, чији предмет је четворособни стан број ..., површине 95 м², на првом спрату стамбено-пословног објекта у Београду, у Улици ... и гаражна места П 15 и П 16 у истом објекту, за купопродајну цену од 10.500.000,00 динара. Мада је у уговору наведено да се уплата купопродајне цене врши на рачун тужиоца, према устаљеној пракси тужиоца тужени је купопродајну цену истог дана исплатио на руке директора тужиоца ББ. У уговору, који у потпису продавца садржи својеручни потпис ББ и печат тужиоца, констатовано је да су уговорачи сагласни да је даном потписивања уговора купац у целости исплатио купопродајну цену. У Агенцији за привредне регистре извршена је промена законског заступника тужиоца 10.06.2013. године и као директор тужиоца уписан ВВ, али је и након тог времена у периоду од годину дана ББ наставио да располаже имовином тужиоца и користи тужиочев печат. У контексту таквих радњи, дана 30.07.2013. године Први основни суд у Београду је оверио потписе уговорача на спорном уговору.

Нижестепени судови су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости уговора, полазећи од чињеница наведених у тужби да је спорни уговор закључило лице које није имало овлашћење за заступање тужиоца и да је то лице, супротно императивним прописима и садржини закљученог уговора, примило на руке купопродајну цену у износу већем од 10.000 евра. Судови налазе да је спорни уговор по својој природи уговор о грађењу, за чију пуноважност је довољна писмена форма и није неопходна овера потписа уговорача пред судом. Чињеница да су потписи уговорача 30.07.2013. године оверени од стране суда не утиче на пуноважност уговора, пошто из његове садржине не следи да су уговорачи предвидели судску оверу као услов пуноважности. Утврђено је и да је исплата купопродајне цене извршена директору на руке, према пракси коју је он као овлашћено лице установио, па пошто је уговор извршен, начин исплате купопродајне цене не утиче на његову пуноважност, већ може бити предмет оцене од стране другог органа у складу са одредбама Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма.

По становишту Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право, када су одбили постављени тужбени захтев.

Према Закону о облигационим односима, уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26.); уговор који закључи заступник у име заступаног лица и у границама својих овлашћења обавезује непосредно заступаног и другу уговорну страну (члан 85. став 1.); уговор о грађењу је уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту, или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове,

а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену; уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми (члан 630.).

У конкретном случају је разјашњено да је између тужиоца, заступаног од стране директора ББ као продавца и туженог, као купца 05.06.2013. године закључен писмени уговор о купопродаји стана и две гараже, чија градња није била завршена. Спорни уговор је и насловљен као „Уговор о купопродаји непокретности у изградњи“, на основу чега су нижестепени судови правилно извели закључак да не постоје сумњи о предмету и правној природи уговора. Према устаљеној пракси Врховног суда, пуноважност купопродајног уговора чији је предмет непокретност у изградњи, цени се по правилима која важе за уговор о грађењу. У конкретном случају, овлашћено лице тужиоца, као потписник уговора и тужени нису предвидели да је пуноважност уговора условљена овером потписа пред судом, па пошто је уговор закључен у писменој форми предвиђеној законом, неприхватљиви су наводи ревизије да је уговор ништав због недостатка прописане форме.

Из изјаве актуелног законског заступника тужиоца ВВ суд је утврдио да је ББ, од оснивања тужиоца до 10.06.2013. године био законски заступник тужиоца, али да је и након престанка овог својства у периоду од годину дана предузимао акте везане за располагање непокретностима које је тужилац градио. Пошто је у уговору констатовано да је купопродајна цена у целости исплаћена, у контексту свих утврђених чињеница правилно су нижестепени судови оценили да исплата купопродајне цене извршена на руке овлашћеном заступнику тужиоца, супротно члану 46. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС“ бр. 113/17) није од утицаја на пуноважност уговора, већ да у смислу одредби чланова 117. и 118. тог закона, може водити одговорности за привредни преступ.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Наводи одговора на ревизију нису били потребни за доношење одлуке Врховног суда, па је одлука у ставу другом изреке донета на основу чланова 165. став 1. и 154. ЗПП.

**Председник већа – судија
Весна Субић,с.р.**

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