



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 5175/2018  
20.11.2019. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Огњен Божовић, адвокат у ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Драгољуб Кнежевић, адвокат у ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Зоран Поповић, адвокат у ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Зора Добричанин Никодијевић, адвокат у ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ГГ из ..., изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 3999/16 од 14.02.2018. године, у седници већа одржаној 20.11.2019. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог ГГ из ... изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 3999/16 од 14.02.2018. године.

Тужили се не досуђују трошкови одговора на ревизију.

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду број П 43210/13 од 16.06.2015. године је одбијен тужбени захтев тужиле којим је тражила да се утврди да су ништави и без правног дејства уговор о купопродаји закључен између продавца ДД из ... који је по пуномоћју продавца овереним под бројем Ов .../... закључила ББ са купцем ВВ, који је оверен од стране Првог општинског суда у Београду 16.05.1994. године под бројем Ов .../..., као и анекс овог уговора који је оверен код Првог општинског суда у Београду 13.06.1994. године под бројем Ов .../... и уговор о поклону закључен између ВВ као поклонодавца и ГГ као поклонопримца, који је оверен од стране Другог општинског суда у Београду 14.04.1995. године под бројем Ов .../..., као и анекс овог уговора који је оверен код Другог општинског суда у Београду 06.06.1994. године под бројем Ов .../.... Обавезана је тужилца да туженима надокнади трошкове парничног поступка и то туженој ББ износ од 585.000,00 динара и туженом ГГ износ од 723.750,00 динара, све у року од 15 дана. Одбијен је захтев тужилце за ослобађање од трошкова парничног поступка.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 3999/16 од 14.02.2018. године преиначио пресуду Првог основног суда у Београду број П 43210/13 од 16.06.2015. године и утврдио да су ништави и без правног дејства: уговор о куповини и продаји број Ов .../... од 16.05.1994. године са анексом Ов .../... од 13.06.1994. године које је по пуномоћју Ов .../... у име и за рачун продавца тужилиног правног претходника покојног

ДД закључила тужена ББ са купцем туженом ВВ из ... и уговор о поклону закључен између тужене ВВ као поклонодавца и туженог ГГ као поклонопримца Ов .../... од 14.04.1995. године са анексом Ов .../.. од 06.06.1996. године, што су тужени ББ, ВВ и ГГ дужни да признају. Обавезани су тужени да тужиљи плате трошкове поступка у износу од 306.750,00 динара у року од 15 дана. Потврђено је решење из трећег става изреке првостепене пресуде, а жалба тужиље одбијена као неоснована.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени ГГ је изјавио благовремену ревизију због прекорачења тужбеног захтева у поступку пред другостепеним судом (члан 407 став 1. тачка 5. Закона о парничном поступку), због битних повреда одредаба парничног поступка учињеним у другостепеном суду из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и због погрешне примене материјалног права.

Тужиља је дала одговор на ревизију и поставила захтев за накнаду трошкова његовог састава.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 2. и 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), који се примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, па је оценио да је ревизија туженог ГГ дозвољена, али да није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Нису учињене ни битне повреде поступка на које се ревизијом указује.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да је тужиља супруга и наследница покојног ДД који је умро ...2000. године. Тужиља је наследила некретнину коју је покојни ДД купио од продаваца ЂЂ и ЕЕ по уговору овереним 06.04.1977. године, чији је предмет била дворишна кућа површине 32 м<sup>2</sup>, а састојала се од собе и кухиње са дограђеном собом од 9 м<sup>2</sup>, и правом коришћења земљишта под објектом и за употребу објекта у површини од 3 ара, налазеће на кп. ... КО ... ..., стари премер. Према тексту уговора продавац и купац су се споразумели да предмет продаје представља сувласнички удео од 9/80 делова у кући зкњ. тело број II са правом коришћења парцеле и продавац су дозволили да се купац укњижи у земљишној књизи као сувласник са наведеним уделом. Решењем земљишно књижног суда број Дн 2275/77 од 09.06.1977. године на основу овог уговора је дозвољена укњижба у корист купца ДД са уделом од 18/80 делова и такво стање је било до 1994. године. Тужиља на основу наследног решења није могла да се укњижи као власник наслеђене имовине, јер су на уделу покојног ДД укњижени тужени ЖЖ (правноснажно раније пресуђено у односу на њега) и тужени ГГ по основу купопродајних уговора које је са њима закључила тужена ББ, по пуномоћју овереним под бројем Ов .../... од 10.01.1994. године у име и за рачун покојног ДД.

Овим пуномоћјем ДД је овластио тужену ББ да га заступа у отуђењу непокретности, односно да у његово име закључи купопродајни уговор, да га потпише, да уговори цену и уговор овери у суду, а предмет продаје је непокретност уписана у зкњ.уложак ... КО ... ..., и то стари дотрајали објекат који је пао од дотрајалости, са

правом коришћења земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта од око 5 ари на катастарској парцели ... у улици ... број ... КО ..., са важношћу пуномоћја до окончања наведене правне радње уз овлашћење да се пуномоћје може пренети и на друго лице. Закључењу овог пуномоћја је претходио споразум између ДД и тужене ББ да се зато што је ДД укњижен са већим уделом од оног који је купио та неправилност укњижбе исправи мимо суда на начин што ће се када се тужена ББ одлучи да прода остатак непокретности, ДД појавити као формални продавац, а тужена ББ као његов пуномоћник и што ће на тај начин ДД омогућити укњижбу ББ купцу.

На основу овог пуномоћја тужена ББ је са купцем ЖЖ закључила уговор о куповини и продаји (оверили га), чији су предмет два трошна објекта и део катастарске парцеле ... стари премер КО ... са правом коришћења земљишта за његову редовну употребу од 550 м<sup>2</sup>. Предмет продаје је геодетски идентификован на лице места у присуству покојног ДД обележен и након тога је ДД лично са купцем ЖЖ закључио анекс купопродајног уговора 25.05.1994. године којим је дозволио да се купац ЖЖ у јавним књигама укњижи као сувласник са уделом од 9/80 делова. ЖЖ се укњижио на основу овог уговора и анекса, те је порушио трошне објекте и на његовом месту саградио нову кућу на којој се као власник укњижио у земљишним књигама. После те укњижбе покојном ДД је остао зкњ.удео од 9/80 делова у зкњ.телу II (на којем су му његови продавци ЕЕ и ЂЂ купопродајним уговором дозволиле укњижбу). Пресудама Првог основног суда у Београду број П 49003/10 од 07.12.2011. године и Апелационог суда у Београду Гж 3466/12 од 06.11.2013. године је правноснажно одбијен тужбени захтев овде тужиле за утврђење ништавости уговора о куповини и продаји који је закључен између покојног ДД и купца ЖЖ.

Тужена ББ је на основу истог пуномоћја закључила други уговор (оверен под бројем Ов .../... са анексом Ов .../...) са купцем, туженом ВВ којим је продала преостали удео покојног ДД на 9/80 делова. Предмет овог сада спорног уговора је усељив стамбени објекат површине од око 80 м<sup>2</sup> са земљиштем за његову редовну употребу и дозволила је да се купац на том уделу укњижи уместо покојног ДД. Стварни предмет продаје је било земљиште на коме су биле дотрајале шупе које су раније била кућа.

Купљену некретнину је 14.04.1995. године тужена ВВ уговором о поклону поклонила туженом ГГ (са анексом од 06.06.1996. године) те се ГГ укњижио на 9/80 делова у зкњ. телу II, односно на уделу покојног ДД.

На основу овако утврђених чињеница првостепени суд је закључио да је пуномоћјем које је покојни ДД дао туженој ББ она била овлашћена да закључи оба купопродајна уговора, да нема разлога за утврђење ништавости купопродајног уговора, а тиме ни разлога за ништавост уговора о поклону закљученим између тужених ВВ и ГГ, па је одбио тужбени захтев тужиле.

Супротно, другостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиле основан јер су оба побијана уговора ништава.

По оцени Врховног касационог суда правилно је другостепени суд применио члан 103. Закона о облигационим односима на основу кога је усвојио тужбени захтев тужиле. Наиме, пуномоћјем од 10.01.1994. године је покојни ДД овластио тужену ББ, а датим да би се отклонила неправилност уписа у земљишним књигама јер је покојни ДД

од правних претходника тужене ББ купио некретнину у 9/80 делова, а био је уписан у 18/80 делова. Пуномоћје је исцрпљено закључењем првог уговора који је тужена ББ закључила са ЖЖ 02.01.1994. године. Покојни ДД је закључењем овереног анекса уговора са ЖЖ 25.05.1994. године одобрио закључени уговор који је као пуномоћник у његово име закључила ББ. Купац ЖЖ је купопродајни уговор спровео кроз земљишне књиге и на тај начин се успоставило земљишно-књижно стање, јер је покојни ДД остао сувласник у 9/80 делова, што и јесте била воља његових продаваца (правних претходника тужене ББ) које су покојном ДД продале мањи објекат површине 32 м<sup>2</sup> и дограђене собе од 9 м<sup>2</sup>, а што је одговарало уделу од 9/80 делова некретнине. Међутим, тужена ББ је искористила исто пуномоћје да би закључила овај други сада спорни уговор са туженом ВВ. Правилно је другостепени суд закључио да се предмет овог уговора не подудара нити са издатим пуномоћјем, нити са стварним стањем на терену. Према тексту овог спорног уговора предмет продаје је уселив стамбени објекат површине од око 80 м<sup>2</sup> са земљиштем за његову редовну употребу. Стварни предмет продаје је било земљиште са дотрајалим шупама које су раније биле куће, а пуномоћје се односило на дотрајали објекат који је пао од дотрајалости са правом коришћења земљишта. Очигледно је да се тужена ББ послужила пуномоћјем да у свом интересу и за свој рачун изврши промет који није био дозвољен јер се радило о градском грађевинском земљишту које у то време није било у промету без изграђених објеката. Тужена ББ је дозволила ВВ да се упише у земљишне књиге на сувласнички удео од 9/80 делова у зкњ.телу II иако у пуномоћју није ни имала овлашћење да изда клаузулу *intabulandi*. Из ових чињеница следи закључак да је уговор о купопродаји закључен између покојног ДД (заступан од пуномоћнице ББ) као продавца и тужене ВВ ништав из више разлога. Прекорачено је пуномоћје, предмет купопродаје је био недозвољен и у природи није постојао. Туженима ББ и ВВ је морало бити познато да су лишиле покојног ДД земишљно књижног уписа његовог власништва на кући коју је купио још 1977. године, па нису тражиле, као ни тужени ГГ, предају поседа ни од њега до његове смрти 2000. године, а ни касније од тужиље. Тужиља је чињеницу да је закључен спорни уговор о продаји сазнала тек онда када није могла да спроведе оставинско решење иза смрти свог покојног супруга ДД. Према томе, спорни купопродајни уговор није закључен да би произвео правно дејство између покојног ДД и купца ВВ, већ да се у промет стави и укњижи објекат реалног дела парцеле између тужене ББ као стварног продавца и купца ВВ па је и тај прикривени уговор ништав, због предмета промета на основу члана 103. у вези члана 47. ЗОО. Уговор о поклону који је закључен између тужених ВВ и ГГ који има исти предмет као и уговор о купопродаји је ништав из истих разлога. Ови уговори нису правни основ за стицање својине на уделу од 9/80 делова у зкњ. улошку II на коме је власник био покојни ДД.

Неосновано се ревизијом побија правилност пресуђења другостепеног суда и указује на вишебројне повреде поступка учињеним пред тим судом. Врховни касациони суд оцењује да утврђена ништавост анекса уговора Ов .../... од 13.06.1994. године (који се не налази у спису предмета) побијану пресуду не чини неодрживом, јер је утврђено да је ништав и без правног дејства основни уговор о куповини и продаји оверен под бројем Ов .../... од 16.05.1994. године. Утврђењем ништавости основног уговора као последица се појављује и ништавост анекса. Нема битне повреде поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку тиме што је другостепени суд у изреци додао речи „у име и за рачун продавца тужиљиног правног претходника покојног ДД“, јер је на тај начин иако непотребно појашњена улога тужене ББ, будући да је она закључила уговор са туженом ВВ. Суд има право и могућност да изреку

пресуде донекле језички измени, преформулише, одстрани непотребне податке или понављања у односу на петит тужбе и тада се не ради о прекорачењу тужбеног захтева, јер се те радње чине у циљу да изрека пресуде буде јасна и недвосмислена и извршива. Нема противречности између овако допуњене изреке и образложења на страни пет побијане пресуде на шта се ревизијом указује јер је другостепени суд објашњавајући разлоге за привидан уговор који је тужена ББ закључила навео да је она радила у свом интересу и за свој рачун, јер је под окриљем пуномоћја које је већ искористила закључењем уговора са ЖЖ чиме је исцрпила пуномоћје добијено од покојног ДД, овај други спорни уговор суштински закључила у своје име и за свој рачун, јер је у промет ставила њено земљиште које по редовном току ствари није могло бити у промету (није било изграђено). Нема ни битне повреде поступка због неправилне примене члана 394. Закона о парничном поступку. Правилно је другостепени суд оценио да је чињенично стање у довољној мери разјашњено и да је правилно утврђено и није било потребе да се отвара главна расправа пред другостепеним судом (јер је преходна првостепена пресуда већ била укинута) и могао је да изведе другачије правне закључке на бази истог чињеничног стања у односу на првостепени суд. Другостепени суд није утврдио другачије чињенично стање, нити је ускратио туженима да расправљају пред судом.

Другостепени суд није везан са правним ставом израженим у претходној одлуци другостепеног суда којом се укида пресуда првостепеног суда и не ради се о различитом пресуђењу. Основ за повреду уставних загарантованих права на која се ревизом указује може доћи само уколико су правноснажним пресудама у истој чињеничној и правној ситуацији, судови различито пресудили. Ревизија инсистира на неприложеном анексу број Ов .../... од 13.06.1994. године. Тачно је да је тужила тај анекс требала да приложи у спис, али и тужени ББ и ВВ су такође могле да га приложе уколико инсистирају на тврдњи да је баш у том анексу могло да буде наведено нешто што би довело до тога да се не утврди да је основни уговор ништав. Уколико тужени износе такве тврдње и сумње, онда су по правилу о терету доказивања то требали и да докажу и зато сада ревидент неосновано у ревизији указује на пропуст другостепеног суда. Што се тиче тврдњи да тужила нема правни интерес за ову тужбу и да није правилно примењена одредба члана 194. став 2. ЗПП је потпуно неутемељена у аргументима који се у ревизији износе. Тужила има правни интерес јер је њен покојни супруг купио некретнину, био у њеном поседу читав низ година, а и тужила са њим, наследила је ту некретнину, никада јој нико није оспоравао посед или тражио њене иселење, а онда када је требало да се упише као наследница иза покојног супруга је установила да је њен супруг радњама прво и друготужене лишен власништа уписаног у јавној књизи. Тужилин правни интерес је очигледан и не може се довести у питање. Питање спровођења решења о наслеђивању није предмет ове парнице и зато ревидент нема разлога да брине да ли ће се тужила уписати на 18/80 делова или на 9/80 делова. Није спорно да је њен супруг купио 9/80 делова и да је закључењем првог купопродајног уговора са ЖЖ отклоњена неправилност уписа у јавној књизи. Тужила у овој парници није ни тражила да се утврди њено власништво на 18/80 делова као што то наводи ревидент (наводни повод за ову тужбу). Тужила само тражи да се утврди ништавост уговора о продаји јер њен супруг није овластио ББ да га закључи са туженом ВВ.

Врховни касациони суд је размотрио и остале ревизијске наводе, али је оценио да нема потребе да одговара на сваки од њих, јер је делом то учинио другостепени суд одговарајући на жалбене наводе, а делом зато што ничим не доводе у сумњу

правилност пресуђења. Са друге стране, тужени ни у ревизији, а ни у поступку пред нижестепеним судовима није објаснио како то ако је постао земљишно књижни власник спорних 9/80 делова на којима је био уписан покојни ДД, никада ни од њега ни од тужиље није тражио предају државине мирним путем нити судски, чиме би уговор о продаји, а потом о поклону фактички били у целини извршени. Наиме, очито су тужени знали и прихватили несклад између стања у природи у односу на упис власништва у јавним књигама те се неосновано противе постављеном тужбеном захтеву.

На основу свега изложеног, Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана, па је одлучио као у изреци на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

Тужиљи се не досуђују тражени трошкови одговора на ревизију, јер та парнична радња није била нужна (члан 154. став 1. ЗПП).

**Председник већа - судија  
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић