



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 16434/2024
30.01.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Љиљана Бањац, адвокат у ..., против тужених: Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, Одељење у Ужицу и ББ из ..., чији је пуномоћник Димитрије П. Милић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, вредност предмета спора 9.500 еура (динарска противвредност 1.123.850,00), одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1538/23 од 13.03.2024. године, у седници одржаној дана 30.01.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА РЕВИЗИЈА тужиоца те се **ПРЕИНАЧУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1538/23 од 13.03.2024. године у ставу 2. изреке којим је одбијен тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди у односу на тужене да су ништави Уговор о купопродаји непокретности оверен пред Општинским судом у Ужицу под Ов. бр. 453/09 од 09.02.2009. године и Анекс Ов I бр. 4506/2013 од 26.06.2013. године, што су тужени дужни да признају и трпе да се код Републичког геодетског завода-Службе за катастар непокретности у Ужицу избрише као неправоваљан упис права својине туженог ББ из ..., на кп. бр. ... КО ... уписаној у лн. бр. ... КО ..., а да се упише на основу ове пресуде право својине тужиоца АА из ..., на ½ кп бр. ... КО ... уписаној у лн. бр. ... КО ... и обавезан тужилац да туженом ББ, из ... на име трошкова парничног поступка накнади износ од 146.250,00 динара, тако што **СЕ ОДБИЈА** као неоснована жалба туженог ББ из ... и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Основног суда у Ужицу П 728/22 од 07.10.2022. године у ставу I и II изреке само у односу на туженог ББ из ...

II ОДБИЈА СЕ ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1538/23 од 13.03.2024. године у односу на тужену Републику Србију, као неоснована.

III ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужени ББ, из ..., да на име трошкова поступка по ревизији накнади тужиоцу износ од 22.500,00 динара, у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Ужицу П 728/22 од 07.10.2022. године, у ставу I, утврђено је да су ништави Уговор о купопродаји непокретности оверени пред Општинским судом у Ужицу под Ов.бр.453/09 од 09.02.2009. године и Анекс Ов I број 4506/2013 од 26.06.2013. године, што су тужени Република Србија (као законски сукцесор раније означене тужене, ВВ, бив. из ..., насеље ... бб) и ББ из ..., дужни признати и трпети да се код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности у Ужицу избрише као неправоваљан упис права својине туженог ББ из ..., а на кп. број ... КО ..., уписаној у ЛН број ... КО ..., а да се упише на основу ове пресуде право својине тужиоца АА из ..., на ½ кп. број ... КО ..., уписан у ЛН број ... КО ... Ставом II изреке, обавезан је тужени ББ, из ..., да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 396.322,17 динара. Ставом III изреке, захтев тужиоца за накнаду разлике трошкова од досуђеног износ од 396.322,17 динара до затраженог износа од 679.550,00 динара, у износу од 283.227,83 динара одбијен је као неоснован.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1538/23 од 13.03.2024. године, ставом 1. изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је првостепена пресуда у ставу III изреке. Ставом 2. преиначена је првостепена пресуда у ставу I и II изреке и одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се у односу на туженог Републику Србију и ББ из ... утврди да су ништави Уговор о купопродаји непокретности, који је оверен пред Општинским судом у Ужицу под Ов.бр.453/09 од 09.02.2009. године и Анекс Ов I бр. 4506/2013 од 26.06.2013. године, што су тужени Република Србија (као законски сукцесор раније означене тужене, а сада покојна ВВ, бивша из ..., Насеље ... бб), ББ из ... дужни признати и трпети да се код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности у Ужицу избрише као неправоваљан упис права својине туженог ББ из ..., а на кп. бр. ... КО ..., уписаној у ЛН број ... КО ..., а да се упише на основу ове пресуде право својине тужиоца на ½ кп.број ... КО ..., уписаној у ЛН број ... КО ... Тужилац је обавезан да туженом ББ из ... на име трошкова парничног поступка накнади износ од 146.250,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против преиначујућег дела правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију тужени ББ из ..., у целости је оспорио наводе ревидента и предложио да се ревизија одбије као неоснована. Трошкове ревизијског поступка није тражио.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је одлучио да је ревизија тужиоца основана у односу на туженог ББ из ... а неоснована у односу на тужену Републику Србију.

У спроведеном 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 чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, тужилац је својој сестри, првобитно туженој, а сада покојној ВВ, дана 13.05.2003. године издао опште пуномоћје оверено пред надлежним органима у Француској, да може да заступа овде тужиоца пред судовима и другим органима, између осталог да у његово име и за његов рачун закључује уговоре о купопродаји непокретности, који су у својини тужиоца, да прима и исплаћује новац, те да у вези са тим трансакцијама регулише плаћање пореза и друге административне послове. На основу овог овлашћења, сада пок. ВВ, је као продавац а уједно и као пуномоћник тужиоца АА, са овде туженим ББ, као купцем, дана 09.02.2009. године закључила Уговор о продаји непокретности који је оверен код Општинског суда у Ужицу под Ов. бр. 453/09 од 09.02.2009. године, којим је констатовано да су продавци, сувласници са по $\frac{1}{2}$ на кп. број ... КО ..., по култури ливаца 6. класе, укупне површине 24,07 ари, на месту званом „...“, уписане у лн. број ... КО ... и да продају купцу, овде туженом ББ идеални удео од по $\frac{5}{24}$ на наведеној парцели, односно $\frac{10}{24}$ укупног удела од те парцеле, за укупну купопродајну цену од 9.500 евра. Продавци остају као сувласници на наведеној кат.парц. свако са својим идеалним делом од по $\frac{7}{24}$. Потписници уговора су сада покојна ВВ и тужени ББ. Приликом овере уговора која је извршена код Основног суда у Ужицу дана 09.02.2009. године под бројем Ов.бр.453/09, у тексту клаузуле којом се потврђује овера потписа уговарача наведено је да се потврђује да су ГГ и ДД својеручно потписале уговор, те да је идентитет именованих утврђен на основу личних карата. У наведеном Уговору као предмет уговора уместо кп. број ... КО ..., уписана је кп. број ... КО ..., која грешка је исправљена закључењем Анекса тог уговора о купопродаји, који је оверен код Основног суда у Ужицу под Ов I бр. 4506/2013 од 26.06.2013. године где су као потписници наведени сада пок. ВВ и купац ББ.

У поступку је даље утврђено да је дана 24.09.2012. године, тужилац је сачинио писмено насловљено као отказ пуномоћја, у коме је наведено да исти отказује пуномоћје својој сестри, сада покојној ВВ (од 13.05.2003. године), а отказ пуномоћја је предао Првом основном суду у Београду дана 04.10.2012. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд, закључује да је првобитно тужена, а сада покојна ВВ, од стране свог брата, овде тужиоца АА, била овлашћена да уместо тужиоца закључује Уговоре о продаји непокретности који и њему припадају, те да закључењем Уговора о продаји непокретности од 09.02.2009. године, није прекорачила овлашћења дата општим пуномоћјем од 12.05.2003. године. Међутим, првостепени суд налази да је предметни Уговор о продаји непокретности од 09.02.2009. године, ништав и поред задовољења његове писмене форме и противан члану 70 и 103. Закона о облигационим односима и одредбама Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа, јер се приликом овере као потписници означавају трећа лица чије својство са уговарачима није назначено, а из клаузуле о овери уговора, произилази да је индетитет тих лица провераван и утврђиван путем личних исправа, а не и самих уговарача. Поред тога, првостепени суд, закључује да је ништав и Анекс уговора који је оверен пред

Основним судом у Ужицу Ов I бр.4506/2013 од 26.06.2013.године, јер је закључен након што је тужилац отказао пуномоћје покојној ВВ, који отказ је уследио дана 04.10.2012. године.

Супротно становишту првостепеног суда, другостепени суд закључује да предметни Уговор о продаји непокретности од 09.02.2009. године, није ништав, јер сматра да се недостатак у погледу овере потписа може конвалидирати у смислу одредбе члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр.42/98 и 111/2009), који је био на снази у време када је спорни уговор закључен у ситуацији када је уговор извршен у целости, у ком случају писани уговор о промету непокретности био је довољна форма за сачињавање уговора о промету непокретности као приватне исправе. Поред тога, налази да није ништав ни Анекс предметног уговора (оверен 26.06.2013. године), јер су продавци у време сачињавања спорног Анекса већ располагали предметном парцелом, а истим је отклоњена само очигледна техничка грешка настала у писању броја парцеле и позвао се на одредбу члана 93. Закона о облигационим односима, према којој опозив пуномоћја и његово сужавање немају дејства према трећем лицу. С тим у вези, другостепени суд, преиначио је првостепену пресуду због погрешне примене материјалног права и одбио захтев тужиоца да се утврди да је ништав Уговор о продаји непокретности од 09.02.2009. године и Анекс Ов I 4506/2013.

По оцени Врховног суда основани су наводи ревидента којим указује да је другостепена пресуда донета уз погрешну примену материјалног права.

Уговори који нису закључени у прописаној форми немају правно дејство уколико из циља прописа којим је одређена форма не произилази шта друго. (члана 70. став 1. Закона о облигационим односима) Форма уговора о продаји непокретности, прописана је одредбом члана 455. Закона о облигационим односима и то писмена форма, под претњом ништавости. Одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Сл. Гласник РС“, бр. 42/98 и 111/2009), који је био на снази у време када је спорни уговор закључен прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у писаној форми, а потписи уговорача оверавају од стране суда. Овера потписа уговорача у време закључења спорног Уговора регулисана је одредбама Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа („Службени гласник РС“, бр.39/93). Писмена форма и овера потписа уговорача од стране суда када је у питању продаја непокретности произилази управо из значаја предмета купопродаје односно да се располаже непокретностима, те да се строга форма захтева управо ради заштите својине.

У конкретном случају, није било спорно да је првобитно тужена, сада покојна ВВ, закључила Уговор о продаји непокретности од 09.02.2009. године којим је продала свој идеални део од 5/24 и идеални део тужиоца од 5/24 а по овлашћењу тужиоца од 12.05.2003. године, кп. број ... КО ..., уписане у лн. број ... КО (укупно 10/24). Међутим, приликом овере спорног Уговора повређена је потребна форма утолико што су оверени потписи лица који нису уговарачи а чије својство са уговарачима није назначено, нити је током овог поступка на основу предложених доказа било могуће утврдити индетитет

наведених лица, па се због тога уговор не може се конвалидирати ни у смислу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, јер би то било супротно циљу због којег је ова форма прописана. Непоштовање прописане форме чини уговор ништавим и такав уговор не може производити правна дејства. Стога, одредбу члана 4. став 3. Закона о промету непокретности, треба посматрати као изузетак, у супротном, одредба о прописаној форми уговора код продаје непокретности била би обесмишљена.

Поред наведеног, Врховни суд налази да у поступку није ни тражена конвалидација спорног уговора, тако да другостепени суд конвалидацију уговора у конкретном случају, није ни могао третирати као претходно питање и о томе одлучивати.

Врховни суд сагласан је и са закључком првостепеног суда у погледу ништавости Анекса Ов I бр. 4506/2013 од 26.06.2013. године, имајући у виду да је тужилац 04.10.2012. године опозвао пуномоћје од 12.05.2003. године, којим је првобитно овластио своју сестру а претходно тужену, сада покојну ВВ, да у његово име располаже и са његовим непокретностима. Поред тога, како је Уговор о продаји непокретности од 09.02.2009. године, закључен у мањкавој форми и не производи правно дејство, самим тим и Анекс Ов I бр. 4506/2013 од 26.06.2013. године не може да производи правно дејство.

Наводи другостепеног суда да је првостепени суд донео погрешну одлуку у делу тужбеног захтева којим је тражено да се упише на основу пресуде право својине тужиоца на $\frac{1}{2}$ кп.број ... КО ..., јер је спорним уговором прометовано право својине од 5/24 предметне парцеле се не могу прихватити. Код чињенице да је утврђено да је ништав спорни уговор у целини, у тој ситуацији се упис права својине у катастру непокретности мора вратити у стање које је било уписано пре извршеног располагања са непокретношћу по спорном - ништвом уговору.

Правилном применом наведеног материјалног права на утврђено чињенично стање произилази да је ревизија основана али само у односу на туженог ББ, те је ревизијски суд преиначио другостепну пресуду у ставу 2. изреке пресуде и потврдио првостепену пресуду у ставу I и II изреке у односу на туженог ББ, применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Ревизија тужиоца у односу на тужену Републику Србију није основана, јер Република Србија није пасивно легитимисана у овој правној ствари, због тога што није нужни сукцесор сада пок. ВВ, како је то погрешно закључио првостепени суд. Наиме, првобитно тужену ВВ, која је преминула у току спора, наследио је тужилац (брат) тако да се у тој процесној ситуацији, спор може решити у целини између тужиоца и туженог ББ, како је то правилно закључио другостепени суд.

Одлука о трошковима поступка је донета по одредби члана 165. став 2. и 154. став 1. Закона о парничном поступку, па је тужиоцу досуђени само нужни трошкови ревизијског поступка и то за састав ревизије износ од 22.500,00 динара по АТ (Сл. Гласник 37/21). Судске таксе настале у ревизијском поступку тужиоцу нису досуђене, јер

исти није определио износ такси, у складу са одредбом члана 163. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић