



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 625/2025
30.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић, Марине Милановић, Татјане Ђурица и Весне Мاستиловић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Компанија „Браћа Карић“, предузеће за производњу, трговину и пружање услуга доо Београд, чији је пуномоћник Вера Чабаркапа, адвокат из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Јован Станојевић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.2635/23 од 22.01.2025. године, у седници одржаној 30.10.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.2635/23 од 22.01.2025. године, као изузетно дозвољеној.

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, па се **УКИДАЈУ** пресуда Привредног апелационог суда Пж бр.2635/23 од 22.01.2025. године и пресуда Привредног суда у Београду П бр.3928/20 од 30.09.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Привредног суда у Београду П бр.3928/2020 од 30.09.2021. године одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о уступању парцеле број .../... КО ... ради изградње пословног објекта, закључен 31.10.2007. године између правног претходника тужиоца као уступиоца и туженог АА из ... као носиоца уступљеног права, овереног од Општинског суда у Пожаревцу Ов бр. .../... од 05.11.2007. године. Тужилац је обавезан да туженом накнади трошкове поступка у износу од 39.000,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж бр.2635/23 од 22.01.2025. године, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и туженог, потврђена је пресуда Привредног суда у Београду означеног броја и одбијени су захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Благовременом ревизијом тужилац побија правноснажну другостепену пресуду са позивом на члан 404. ЗПП, истичући да је потребно да се размотре правна питања од општег интереса и у интересу равноправности грађана, а све у циљу уједначавања судске праксе у вези са овлашћењем за закључење уговора у име и за рачун правног лица.

Чланом 404. ЗПП је прописано да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, раду уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права. У конкретном случају спорно је питање овлашћења потписника уговора да закључи уговор у име и за рачун правног лица, па зависно од тога, и питање пуноважности, односно ништавости таквог уговора. Стога Врховни суд оцењује да постоји општи интерес и потреба уједначавања судске праксе у вези са предметним правним питањима и да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији тужиоца. Зато је одлучено као у ставу 1. изреке, на основу члана 404. став 2. ЗПП.

Врховни суд је испитао побијану одлуку на основу члана 408. ЗПП и нашао да је ревизија тужиоца основана.

Према утврђењу нижестепених судова, предмет спора је утврђење ништавости уговора о уступању кат. парцеле .../... у КО ... ради изградње пословног објекта, закљученог 31.10.2007. године, на коме су потписи оверени у суду 05.12.2007. године. У предметном уговору од 31.10.2007. године, тужилац је означен као уступилац, а тужени као носилац уступљеног права. Предмет уговора је пренос права са тужиоца на туженог као носиоца уступљеног права и у уговору је наведено да је тужилац претходно добио акт о урбанистичким условима за изградњу пословног објекта По + П + 1, те да ће добити и решење за издавање грађевинске дозволе за изградњу пословног објекта на парцели број .../... КО Тужени се обавезао да тужиоцу уплати 20.000 евра у динарској противвредности. Предвиђено је да ће по добијању грађевинске дозволе и решења о отпочињању градње странке закључити посебан уговор са инвеститором изградње пословног простора и извођачем радова, обезбедити средства за исплату накнаде за израду идејног и главног пројекта за изградњу пословног простора, по изградњи пословни објекат уписати у етажне књиге на основу издате употребне дозволе, те у сагласности са инвеститором закључивати и оверавати уговоре и вршити укњижбу пословног простора на купце. Тужилац се обавезао да до окончања изградње пословног објекта или уписа етажне својине неће оптерећивати парцелу хипотеком, ни изграђени објекат и уступати било која права трећим лицима. Сагласили су се да ће ближе односе са инвеститором уредити посебним споразумом. За тужиоца је уговор потписао ББ. Уговор је оверен печатом тужиоца. По пуномоћју тужиоца датом адвокату Обраду Пашалићу из ..., потписи су оверени у Општинском суду у Пожаревцу Ов бр. .../... од 05.11.2007. године. У време закључења и овере потписа на уговору, у регистру привредних субјеката као директор и заступник тужиоца је била уписана ВВ. У то време ББ, потписник уговора за тужиоца није био регистрован као заступник тужиоца. Над тужиоцем је отворен стечајни поступак решењем Привредног суда у Београду Ст 244/10 од 14.09.2010. године. Решењем Републичког геодетског завода од 04.03.2020. године у ЛН ... КО ..., извршен је упис права коришћења на парцели која је предмет спора у корист туженог уместо тужиоца као дотадашњег носиоца права коришћења.

Нижестепени судови на основу тако утврђеног чињеничног стања закључују да предметни уговор није ништав. Истичу да је тужилац доказао које је лице у релевантном периоду било уписано у регистру привредних субјеката као директор тужиоца, али сматрају да то не представља доказ да ББ као потписник уговора за тужиоца није имао овлашћење за заступање тужиоца. Образлажу када лице постаје директор, заступник друштва са ограниченом одговорношћу у смислу одредби Закона о привредним друштвима, па закључују да нема поузданих доказа да ББ у време

закључења уговора није био овлашћен за закључење уговора, односно да је то искључиво била ВВ.

За сада се овакав закључак нижестепених судова не може прихватити.

Чланом 31. Закона о привредним друштвима је прописано да је законски (статутарни) заступник друштва у смислу овог закона лице које је законом као такво одређено за сваки поједини облик друштва. Законски заступник друштва може бити физичко лице или друштво регистровано у Републици Србији. Према ставу 3. истог члана, друштво које има функцију законског заступника, ту функцију врши преко свог законског заступника који је физичко лице или физичког лица које је за то овлашћено посебним пуномоћјем издатим у писаној форми. Према ставу 4. члана, законски заступник друштва и лице из става 3. истог члана се региструју у складу са законом о регистрацији.

Чланом 32. истог закона, прописано је да су, осим законских заступника, заступници друштва у смислу овог закона и лица која су актом или одлуком надлежног органа друштва овлашћени да заступају друштво и као такви регистровани у складу са законом о регистрацији. Чланом 34. закона, прописано је да лица која као запослени у друштву раде на пословима чије обављање у редовном пословању укључује закључење или испуњење одређених уговора или предузимање других правних радњи, су овлашћена да као пуномоћници друштва закључују и испуњавају те уговоре, односно да предузимају те правне радње у границама послова на којима раде без посебног пуномоћја.

Чланом 95. став 2. ЗОО, је прописано да пословни пуномоћник не може отуђити или оптеретити непокретност, преузети меничне обавезе или обавезе јемства, узети зајам и водити спор, ако није добио посебно пуномоћје за сваки такав посао.

Уговор који је у име и за рачун правног лица, потписало одређено лице обавезује заступаног (правно лице) уколико је то лице (потписник) имало овлашћење за закључење уговора. Овлашћење може произлазити из чињенице да се ради о законском (статутарном) заступнику који се региструје у складу са законом о регистрацији. И друга лица, осим законских заступника могу бити заступници друштва, на основу акта или одлуке надлежног органа друштва и њихова овлашћења и њихово својство се такође региструје у складу са законом о регистрацији. Осим лица која су као заступници у складу са чланом 31. и 32. Закона о привредним друштвима регистрована, као пуномоћници се могу појавити и пуномоћници по запослењу, с тим да они могу предузимати правне радње само у границама послова на којима раде без посебног пуномоћја.

Међутим, када је у питању отуђење или оптерећење непокретности, о чему се у конкретном случају ради, према члану 95. став 2. ЗОО, потребно је посебно пуномоћје. Произлази да код утврђења да потписник у име и за рачун тужиоца, ББ, није био уписан ни као статутарни заступник, нити као остали заступник у регистар, потребно је било испитати да ли је имао овлашћење за закључење оваквог уговора у смислу члана 95. став 2. ЗОО. При томе је без утицаја да ли је уговор снабдевен печатом тужиоца, јер је за пуноважност уговора потребно да га је у име и за рачун правног лица закључило овлашћено лице. Снабдевеност уговора печатом који није обавезни елемент уговора могла би само указивати да се ради о пуномоћнику по запослењу који предузима правне радње или врши закључења или прима испуњење одређених уговора у границама послова на којима ради, али то се не може применити на уговор којим се уступа одређена парцела, а то је предмет спорног уговора.

Због погрешне примене материјалног права нису расправљене чињенице у вези овлашћења лица које је потписало уговор за тужиоца, а тиме и у вези пуноважности односно ништавости таквог уговора и да ли исти за тужиоца производи правно дејство.

Из наведених разлога, на основу члана 416. ЗПП, одлучено је као у изреци под 2. па ће у поновном поступку првостепени суд разјаснити сва спорна питања на које је указано овим решењем ради правилне примене материјалног права при одлучивању о захтеву за утврђење ништавости предметног уговора.

**Председник већа - судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић