



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 18810/2022**  
**02.04.2026. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца „Елита инжењеринг“ д.о.о. из Београда, кога заступа Миша Петровски адвокат из ..., против туженог АА из ..., кога заступа Ивања Јањић адвокат из ..., ради утврђења по тужби и по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2458/22 од 21.07.2022. године, на седници одржаној 02.04.2026. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2458/22 од 21.07.2022. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог за накнаду трошкова поступка по ревизији.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 3594/17 од 19.01.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је захтев тужиоца за утврђење ништавости уговора о купопродаји једноипособног стана број ..., површине 43 м<sup>2</sup>, на ... са ... стране у стамбено-пословном објекту у ... .., на парцели формираној од к.п. .../... и .../... обе у к.о. ..., закључен између парничних странака и оверен 01.08.2013. године у Првом основном суду у Београду под I .../2013. Ставом другим изреке, усвојен је противтужбени захтев туженог и утврђено да је тужени власник означеног стана, а тужилац обавезан да трпи да тужени ово право укњижи. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да накнади туженом трошкове парничног поступка од 233.250,00 динара, а ставом четвртим је тужени ослобођен од плаћања судских такси у овом поступку.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2458/22 од 21.07.2022. године одбијена је жалба тужиоца и потврђена означена првостепена пресуда у ставовима првом, другом и трећем изреке (став први изреке) и одбијен захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка (став други изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због свих разлога прописаних законом, позивајући се на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку (посебна ревизија).

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Посебна ревизија је, у смислу члана 404. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23) изузетно правно средство које се, због погрешне примене материјалног права, може изјавити против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом. О дозвољености посебне ревизије одлучује Врховни суд у смислу члана 404. став 2. ЗПП и 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“, број 10/23), ценећи потребу одлучивања о том правном средству због разматрања правних питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, уједначавања судске праксе или новог тумачења права.

О ревизији није било потребе да се одлучује као изузетно дозвољеној у смислу члана 404. ЗПП, с обзиром да је вредност предмета спора означена тужбом 67.749,73 евра, а противтужбом 8.129.967,70 динара, дакле већа од 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе, у ком случају је ревизија увек дозвољена на основу члана 403. став 1. у вези са ставом 3. ЗПП.

Испитујући побијану одлуку у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца неоснована.

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.

Из садржине изјављене ревизије, у којој се иначе не указује конкретно на повреду било које од одредаба парничног поступка, произлази да тужилац оспорава оцену изведених доказа и с тим у вези утврђено чињенично стање, што би указивало на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП које у конкретном случају нема. Другостепени суд је имао у виду све околности конкретног случаја и чињенично стање које је у поступку пред првостепеним судом утврђено правилном применом члана 8. ЗПП, док у поступку пред другостепеним судом није учињена ни нека друга битна повреда из члана 374. став 1. ЗПП која би могла представљати дозвољени ревизијски разлог, па су неосновани паушални наводи о постојању битних повреда одредаба парничног поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је привредно друштво са три члана суоснивача са подједнаким уделима, које се бави инвестирањем, изградњом и продајом станова. Вишегодишњи директор (законски заступник) тужиоца био је ББ (један од суоснивача тужиоца) до 10.06.2013. године од кад је то други суоснивач ВВ, према спроведеној промени у Агенција за привредне регистре. Тужени је био запослен у фирми „Елита интензис“ (на адреси тужиоца) која се бавила градњом станова за тужиоца, и обављао је послове ... многих градилишта тужиоца, па и оног у ... ..

Током 2008. године између туженог и тужиоца, у чије име је иступао директор ББ, био је закључен најпре усмени, а затим и писмени уговор (29.05.2008. године) насловљен као „споразум о купопродаји непокретности у изградњи (предуговор)“ којим су продавац (тужилац у овом поступку) и купац (тужени у овом поступку) уредили међусобна права и обавезе поводом изградње (дефинисане чланом 5. као могућност дефинитивног физичког улаза у посед стана од стране купца и то у сивој фази) и купопродаје стана у изградњи у Улици ... .. у ... (члан 1). Тим уговором тужилац је продао туженом једноипособан стан у изградњи, површине 43 м<sup>2</sup> на ... са ... стране на к.п. .../... и .../... обе у к.о. ... за цену од 800 евра по м<sup>2</sup>, што укупно износи

34.400 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, која представља цену непокретности у тзв. сивој фази - изведени груби грађевински радови (члан 3), а тужени се обавезао да ће уговорену цену отплаћивати у ратама од по 500 евра сваког 01. до 10. у месецу на руке продавцу, преко директора ББ, који ће му за сваку уплаћену новчану рату издати признаницу (члан 4). Уговорне стране су се обавезале да ће по изградњи сиве фазе предметне непокретности закључити главни уговор којим ће одредити који конкретно посебан део (број, ознака стана) у објекту припада купцу и оверити га код надлежног суда (члан 7).

Затим су 07.06.2013. године директор тужиоца ББ и тужени сачинили текст уговора о купопродаји непокретности у изградњи (на меморандуму тужиоца) којим је прецизирана ознака стана (број ...), као и то да тзв. сива фаза подразумева да су изведени груби грађевински радови, постављена спољна столарија и обављено малтерисање. Овај уговор оверен је 01.08.2013. године у Првом основном суду у Београду, с тим што је том приликом тужиоца заступао и у његово име (на месту означеном за директора) уговор потписао ББ.

Целокупну цену стана, према уговору од 29.05.2008. године, поврћену уговором од 07.06.2013. године (овереним 01.08.2013. године) тужени је исплатио у периоду од 02.06.2008. до 10.03.2014. године, о чему му је ББ издавао признанице, а 20.03.2014. године и потврду (на меморандуму тужиоца и са његовим печатом) о исплати цене стана у целости. Тужени је први станар који се, са супругом и двоје мале деце, у јесен 2013. године уселио у стан број ... у зграду број ... у ... улици, извршивши малтерисање (које је требало да изврши тужилац) и уложивши додатна средства да стан заврши и оспособи за становање. Сви рачуни се воде на туженог и он за стан плаћа порез на имовину. Записник о примопредаји стана (оверен печатом тужиоца) сачињен је 10.07.2014. године, а примопредају је за продавца извршио ББ, који је 2014. године у име тужиоца предао стан у истој згради и сведоку ГГ. Нови законски заступник тужиоца тек је на пролеће 2014. године, први и једини пут, разговарао са туженим када му је рекао да може бити проблема јер је стан плаћао бившем директору. Против ББ, који је недоступан правосудним органима, поднете су кривичне пријаве због сумње да је извршио кривично дело преваре и фалсификовања службене исправе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је између парничних странака настао облигациони однос закључењем уговора од 2008. године и његовим sukcesивним извршавањем, који је у претежној мери извршен пре него што је 10.06.2013. године дошло до промене законског заступника код тужиоца и финализован закључењем оспореног уговора 07.06.2013. године. Притом ј првостепени суд имао у виду одредбу члана 88. Закона о облигационим односима према којој уговор који неко лице закључи као пуномоћник у име другог без његовог овлашћења обавезује неовлашћено заступаног само ако он уговор накнадно одобри, као и околност да тужилац уговор од 10.06.2013. године оверен 01.08.2013. године није накнадно одобрио. Околности да је уговор, приликом овере, потписао ББ у име тужиоца, иако тад већ готово два месеца није био директор, те није био овлашћен да заступа тужиоца, који тај уговор није накнадно одобрио, првостепени суд је сагледао у смислу одредбе члана 32. став 2. Закона о привредним друштвима, према којој ће се сматрати, ако друштво у континуитету прихвата да неко лице поступа као заступник на начин којим треће лице доводи у уверење да има право на заступање, да је друштво конклюдентно то лице овластило на заступање, осим ако друштво не докаже да је треће лице знало или морало знати за непостојање овлашћења за заступање тог лица. С обзиром на изложене околности и цитиране законске одредбе, првостепени суд је

закључио да тужени није знао нити могао знати да ББ више није директор тужиоца, а тужилац, односно његов нови директор нису о томе обавестили ни туженог ни било кога на градилиштима тужиоца, нити су доказали да је тужени био несавестан, због чега оспорени уговор, иако је потписан од стране ранијег директора тужиоца производи дејство у односу на туженог као треће савесно лице и није ништав. Због тога је тужбени захтев за утврђење ништавости оспореног уговора одбио, а противтужбени захтев за утврђење власништва туженог на предметном стану усвојио.

Другостепени суд је оценио да је првостепени суд правилно и потпуно утврдио чињенично стање и на њега правилно применио материјално право. Будући да је на основу уговора од 2008. године предметни стан изграђен закључно са grubим грађевинским радовима и предат туженом као наручиоцу, који је стан завршио и исплатио целокупну уговорену цену на уговорени начин, тужени је био савестан и није имао разлога да сумња да је вишегодишњи законски заступник тужиоца то престао да буде месец и 20 дана пре овере уговора 01.08.2013. године. Притом је другостепени суд изнео правни став да писмени споразум од 29.05.2008. године, који су парничне странке насловиле као споразум о купопродаји непокретности у изградњи, и то за непокретност која тада није постојала већ је тек у наредном периоду требало да буде изграђена, у ствари представља уговор о грађењу из члана 630. став 1. Закона о облигационим односима који, будући да је закључен у писменој форми, управо оној која је за тај уговор прописана ставом другим поменутог члана, производи правно дејство између уговорних страна.

Врховни суд налази да се ревизијом тужиоца неосновано указује на погрешну примену материјалног права и да је оспорена другостепена одлука правилна.

С обзиром на околности да је тужилац изградио предметни стан и предао га туженом у договореном стању grubих грађевинских радова (осим малтерисања, које је обавио тужени) који је потом извео све остале потребне грађевинско-занатске радове и обезбедио прикључење стана на водоводно-канализациону и електро-енергетску мрежу и у јесен 2013. године се и уселио са породицом у стан, за који је у целости исплатио уговорену цену у периоду од 02.06.2008. закључно са 10.03.2014. године, Врховни суд налази да је облигациони однос између странака заснован на њиховом уговору од 29.05.2008. године. Тај уговор, иако су га уговорне странке насловиле као споразум о купопродаји непокретности у изградњи, заправо не представља уговор о продаји, већ уговор о грађењу, чија је основа утемљена на уговору о делу. Законско упориште оваквог става је у одредби члана 601. став 3. Закона о облигационим односима - ЗОО, према којој се уговор сматра уговором о делу ако су уговорне стране нарочито имале у виду послеников рад. Пошто из закљученог уговора произлази да је извршење обавезе извођење радова на изградњи стана примарна обавеза продавца, у конкретном случају није реч о уговору о продаји, већ о уговору о грађењу из члана 630. став 1. ЗОО. Како је одредбом става другог истог члана прописано да уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми, у каквој форми је и закључен уговор од 29.05.2008. године, тај уговор странака представља у свему правно ваљан уговор о грађењу, који није ништав у смислу члана 103. ЗОО није пошто противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима.

Из изложених разлога произлази да право својине на предметном стану тужени није ни стекао по основу уговора закљученог 07.06.2013. године између тужичевог тадашњег директора и туженог, чији су потписи судски оверени 01.08.2013. године, а

чију правну ваљаност тужилац оспорава. Како је тужени већ раније, по другом правном основу (правно ваљаном уговору о грађењу), стекао право својине на предметном стану, тужилац нема правни интерес па је неоснован његов захтев за утврђење ништавости неколико година касније закљученог (07.06.2013. године) и судски овереног (01.08.2013. године) уговора о купопродаји. Због тога су правилне побијане одлуке којима је усвојен противвтужбени захтев туженог и одбијен тужбени захтев тужиоца.

Стога није од значаја, иначе неосновано, ревидентово указивање да је тужени, приликом овере уговора од 07.06.2013. године, требало да провери ко је директор тужиоца на сајту Агенције за привредни регистар. Тужени није имао разлога да сумња да је директор тужиоца ББ, како због његовог дугогодишњег иступања у име тужиоца, тако и за кога што је судски службеник оверио поменути уговор у складу са чланом 9. тада важећег Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа („Службени гласник РС“, бр. 39/93) према коме је службено лице, ако треба оверити потпис лица као заступника другог лица, предузећа или друге организације, пре овере дужно да утврди да је то лице овлашћено на заступање, и да у потврди о овери наведе на основу чега је подносилац овлашћен на заступање, при чему о промени свог директора тужилац није обавестио своје раднике на градилиштима нити проверио државинско стање у објектима које је тужилац градио.

На основу изложеног, одлучено је као у првом ставу изреке пресуде применом члана 414. став 1. ЗПП.

Захтев туженог за накнаду трошкова поступка по ревизији одбијен је на основу члана 154. став 1. и 165. став 1. ЗПП, с обзиром да издаци туженог за одговор на ревизију нису били потребни.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић с.р.**

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