Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14238/2025
15.05.2026. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца „Аполо Инвест“ доо из Новог Сада, чији је пуномоћник Никола М. Бабић, адвокат у ..., против тужених АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Милош Лончар, адвокат у ..., ради утврђења ништавости предуговора и стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1263/25 од 05.06.2025. године, у седници одржаној дана 15.05.2026. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1263/25 од 05.06.2025. године.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 397/2024 од 23.12.2024. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим се тражи утврђење ништавости предуговора о купопродаји стана у изградњи закљученог 24.03.2006. године, који је у име продавца, овде тужиоца, без специјалног пуномоћја потписао тужени ББ и купца туженог АА, са предметом купопродаје – стан број ..., површине око 81м^2 на трећем спрату, дворишни део будућег објекта и стан пословног објекта спратности П+4+Поткр, који продавац као инвеститор гради у ... у ул. ... број .., на парцели .../... КО .., за купопродајну цену од 95.950 евра. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се обавеже тужени АА да тужиоцу на име стеченог без основа исплати износ од 165.911 евра са затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинсирање увећане за осам процентних поена на годишњем нивоу, све у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије за валуту евро на дан исплате, износ од 97.500,00 динара са законском затезном каматом у висини референтне стопе Народне банке Србије увећане за осам процентних поена на годишњем нивоу почев од 19.06.2024. године до исплате, као и да му накнади трошкове поступка са законском затезном каматом у висини референтне стопе Народне банке Србије увећане за осам процентних поена на годишњем нивоу почев од дана доношења првостепене пресуде до коначне исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог тужиоца да се одреди привремена мера којом ће се туженом АА забранити отуђење и оптерећење непокретности стана

број ... површине 108м^2 у стамбеној згради на парцели број .../... у улици ... број ... КО ..., до правноснажног окончања овог поступка. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 355.125,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1263/25 од 05.06.2025. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију, због битне повреде одредаба члана 374. став 1. Закона о парничном поступку и због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23 – др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца није основана.

У доношењу побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Одлучено је о новчаном тужбеном захтеву против туженог АА, тако да нису од значаја наводи о повреди одредаба из члана 192. став 4. ЗПП у односу на потраживање тужиоца према ББ.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, дана 24.03.2006. године закључен је Предуговор о купопродаји стана у изградњи између „Аполо Инвест“ доо Нови Сад, кога заступа директор ВВ, као продавца, и АА, као купца, чији су предмет станови у изградњи у стамбеној пословној згради у улици ... број ... у ..., која ће се изградити на парцели борј .../... КО ..., од стране продавца, као инвеститора, и то стан број ..., површине од цца 81м^2 на ... спрату, дворишни део будућег објекта и стан број ..., површине 29м^2 (према комерцијалној скици) на .. спрату, за уговорену укупну купопродајну цену у износу од 94.950 евра. Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 94/2016 од 30.11.2021. године, у парници тужиоца АА против туженог „Аполо Инвест“ доо Нови Сад, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се обавеже тужени да тужиоцу исплати износ од 94.950 евра са припадајућом каматом, а све у динарској противвредности, као и да му накнади трошкове поступка, а усвојен противтужбени захтев, те је утврђено да је ништав описани предуговор о купопродаји стана у изградњи закључен 24.03.2006. године између „Аполо Инвест“ доо Нови Сад и АА о куповини станова у изградњи. Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж. 351/22 од 22.02.2022. године делимично је усвојена жалба изјављена против наведене пресуде у делу којим је одбијен тужбени захтев да се обавеже тужени да тужиоцу исплати износ од 94.950 евра са припадајућом каматом, и у том делу је пресуда укинута, док је у делу којим је усвојен противтужбени захтев пресуда потврђена и жалба тужиоца одбијена, на који начин је одлука о ништавости предуговора постала правноснажна даном доношења пресуде другостепеног суда. У погледу ништавости предметног уговора у образложењима одлуке је наведено да потписи уговарача на закљученом предуговору нису оверени, што је код уговора о купопродаји на основу члана 4. Закона о промету непокретности битан услов за пуноважност уговора, те да нема места ни конвалидацији предуговора с обзиром да исти није извршен, односно да није закључен главни уговор и станови нису

предати у државину купцу. Након укидања дела пресуде, Виши суд је донео пресуду број П. 103/22 дана 27 .09.2022. године, којом је обавезао туженог „Аполо Инвест“ доо Нови Сад, да тужиоцу АА, на име стицања без основа исплати износ од 94.950 евра са законском затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за осам процентних поена на годишњем нивоу почев од подношења тужбе, од 23.03.2016. године до исплате, све у динарској противвредости по средњем курсу Народне банке Србије за валуту евро на дан исплате, као и да му на име трошкова поступка накнади износ од 775.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Наведена пресуда је постала правноснажна 01.02.2023. године, а извршна 24.03.2023. године. По основу наплате потраживања по наведеној пресуди П. 103/22 тужиоцу „Аполо Инвест“ доо Нови Сад је са пословног рачуна пренет туженом АА износ у висини, и оног дана како је то ближе наведено у образложењу побијане пресуде.

Предње чињенице део су утврђеног чињеничног стања које се сходно члану 407. став 2. Закона о парничном поступку не може побијати ревизијом.

Наводима ревидента указује се на пропуст судова да примене одредбу члана 192. став 4. Закона о парничном поступку и члан 360. став 2. Закона о парничном поступку. Ревидент сматра да су судови били у обавези да обавежу туженог ББ на исплату стеченог без основа имајући у виду да је управо он, без овлашћења тужиоца, закључио спорни предуговор са овде туженом АА и примио новац. Погрешну примену одредбе члана 210. Закона о облигационим односима ревидент види у томе да су судови били у обавези да одредбу тумаче екстензивније и узму у обзир аспект „правичности“.

Врховни суд налази да је ревизија неоснована.

Тужбеним захтевом у овој парници тражи се утврђење ништавости предуговора о купопродаји стана од 24.03.2006. године, закљученог између тужиоца, као продавца, (у име тужиоца предуговор је без посебног овлашћења потписао тужени ББ) и купца, АА, овде туженог и обавезивање туженог АА на исплату стеченог без основа. О ништавости спорног предуговора правноснажно је одлучено пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 351/22 од 22.02.2022. године, којом је потврђена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 94/2016 од 30.11.2021. године тако што је утврђено да је ништав спорни предуговор. Као последицу, тужилац је правноснажном пресудом обавезан да туженом АА исплати стечено без основа. Тужилац у овој парници тражи да се тужени АА обавеже на повраћај износа наплаћених по основу правноснажне пресуде, за шта тужилац нема правни основ. Разлози правичности, које истиче ревидент, нису од значаја за постојање основа за враћање износа за чије стицање тужени АА има основ у правноснажној пресуди. Тврдње ревидента да је купопродајна цена исплаћена овде туженом ББ, а не тужиоцу те да је суд имао обавезу да туженог ББ обавеже на исплату нису од значаја. Суд је у обавези да се креће у границама постављеног тужбеног захтева (члан 3. Закона о парничном поступку), па би обавезивањем туженог ББ на исплату, суд прекорачио тужбени захтев и одлучио о нечему што није тужбом тражено.

Одредбом члана 210. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да кад је неки део имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког

другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стицалац је дужан да га врати, а кад то није могуће – да накнади вредност постигнутих користи. Обавеза враћања, односно накнаде вредности настаје и кад се нешто прими с обзиром на основ који се није остварио или је касније отпао (члан 210. став 2. Закона о облигационим односима). Према утврђеним чињеницама тужени АА предметни новчани износ од тужиоца није стекао без правног основа, нити је основ у правноснажној пресуди отпао.

Неоснованост захтева за утврђење ништавости предуговора произлази управо из чињенице да су судови о томе већ одлучивали између истих странака, тужиоца и туженог АА, те чињеница да је у овој парници обухваћен и ББ, није од утицаја, јер је предуговор уклоњен из правног промета као ништав од самог настанка.

Стога, како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци.

Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић