Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21873/2022
30.10.2025. године
Б е о г р а д

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., коју заступа Дејан Бачанин, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., кога заступа Зоран Митић адвокат из ..., по тужби тужиље за утврђење ништавости и исплате неосновано стеченог и противтужби туженог ВВ за предају стана и исплату накнаде за остварену корист, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3515/2021 од 15.07.2022. године, на седници одржаној 30.10.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 3515/2021 од 15.07.2022. године у ставовима другом, трећем, четвртом, шестом и седмом изреке и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Вишег суда у Нишу П 929/2019 од 21.05.2020. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиље и утврђено да је ништав уговор ОПУ .../... о купопродаји непокретности-стана број ..., повр. 64 м2, на ... спрату породичне стамбене зграде у ... у улици ... (раније ...) број ... на к.п. ... повр. 91 м2, са правом коришћења земљишта парцеле од 1/2, све уписано у л.н. ... к.о. ...-..., који је закључен 16.11.2015. године између тужиље као продавца коју је заступао тужени ББ и туженог ВВ као купца и потврђен (солемнизован) од јавног бележника Драгана Николића из ... и обавезани тужени да трпе последице ништавости и омогуће тужиљи да се поново упише као власник наведене непокретности у јавним књигама без њихове сагласности (став први изреке). Ставом другим изреке, утврђено је да су ништави овлашћење Ов II .../... и изјава тужиље Ов II .../..., оверени 23.04.2014. године код Основног суда у Нишу. Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог ВВ да му тужиља преда испражњен од лица и ствари стан описан у првом ставу изреке, са таванским простором површине 36 м2 изнад предметног стана, у који се приступа из предметног стана и са њим чини јединствену и недељиву грађевинску целину и исплати му 2.760 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате на име накнаде за остварену корист од коришћења тог стана у периоду од 06.04.2016. до 05.03.2018. године, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате. Ставом четвртим су обавезни тужени да исплате тужиљи 804.900,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3515/2021 од 15.07.2022. године, ставом првим изреке, укинута је означена првостепена пресуда и пресуђено тако што је одбијен тужбени захтев тужиље за утврђење ништавости уговора описаног у првом ставу изреке првостепене пресуде (став други изреке) и изјаве и овлашћења описаних у другом ставу изреке првостепене пресуде (став трећи изреке), а одбијен је и њен евентуални тужбени захтев да јој тужени ББ исплати 40.000 евра на име неисплаћене купопродајне цене за непокретност продату уговором ОПУ .../... од 16.11.2015. године (став четврти изреке). Ставом петим изреке, одбијен је противтужбени захтев туженог ВВ да му тужиља преда испражњен од лица и ствари предметни стан у Улици ... (раније ...) број ... са таванским простором. Ставом шестим изреке, обавезана је тужиља да туженом ВВ исплати 2.760 евра на име накнаде за остварену корист од коришћења предметног стана у периоду од 06.04.2016. до 05.03.2018. године у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 21.05.2020. године до исплате. Ставом седмим изреке, обавезана је тужиља да накнади тужиоцима трошкове парничног поступка од 952.537,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију због свих разлога прописаних законом, побијајући је у деловима у којима није успела у спору, на основу одредаба чл. 403. Закона о парничном поступку, али и 404. истог закона (посебна ревизија).

Тужени ВВ поднео је 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 може изјавити, због погрешне примене материјалног права, против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом. О дозвољености посебне ревизије одлучује Врховни суд, сагласно наведеном и члану 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 о изузетно дозвољеној у смислу члана 404. ЗПП, јер тужиља ревизијом побија пресуду којом је другостепени суд укинуо првостепену пресуду и одлучио о захтевима странака, па је у таквом случају ревизија увек дозвољена, сагласно члану 403. став 2. тачка 3. ЗПП.

Одлучујући о побијаној пресуди у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиље основана.

Према образложењу другостепене пресуде, на основу поклона који јој је учинила мајка 05.07.2010. године, тужиља је постала сувласник половине уличне зграде број ..., у Ул. ... (сада ...), на спрату површине 72 м2, половине подрума од 6 м2, шупе од 12 м2, дворишта од 60 м2 које припада кући, таванског простора од 36 м2 са улице, адаптираног у стамбени, на к.п. ... у л.н. ... к.о. ...-... . Дана 23.04.2014. године сачињени су неоверени предуговор између тужиље и овде туженог ББ, као и тужиљино овлашћење (Ов II .../...) и изјава (Ов II .../...) који су судски оверени у канцеларији адвоката Мирјане Дејановић ангажованог од стране туженог ББ.

Овлашћењем Ов II .../... од 23.04.2014. године тужиља је овластила туженог ББ, уз констатацију да то чини без принуде и присиле и слободном вољом, да у њено име и за њен рачун прода описану непокретност, као и право да над шупом дозида собу, а да поткровље те собе припадне доњем стану (тј. да потпише, овери, закључи или раскине предуговор, уговор о купопродаји, анекс уговора уз уговор о купопродаји и све потребне изјаве, сагласности и признанице везане за купопродају те непокретности), да прими капару и купопродајну цену и њима слободно располаже, поднесе захтев за регулисање пореза, пореску пријаву, потпише записник, прими решење и подигне потврду о регулисаном порезу, улаже жалбу, располаже жалбом на пореска решења, поднесе захтев за укњижбу, конверзију права, упис и брисање хипотеке, прими решење о укњижби, улаже жалбе, предузима све потребне правне и друге радње код свих надлежних градских и других управних органа.

Изјавом Ов .../... од истог дана (23.04.2014. године) тужиља је потврдила да је од туженог ББ примила 40.000 евра на име купопродајне цене непокретности описане у овлашћењу Ов II .../..., да му је ту непокретност продала, да нису закључили и код суда оверили уговор о купопродаји, већ да су само сачинили и потписали предуговор, да нема никаквих новчаних потраживања према туженом. И у овој изјави, као и у овлашћењу, наведено је да тужиља изјаву даје без принуде и присиле, својом вољом под кривичном и материјалном одговорношћу, а да су њени синови ГГ и ДД сагласни са том изјавом.

У неовереном предуговору закљученом између тужиље и туженог ББ истог дана кад и поменута овлашћења и изјава, датираном са 24.04.2014. године, наведено је да је његов предмет купопродаја непокретности која је описана на исти начин као и у овлашћењу и у изјави, да је купопродајна цена од 40.000 евра исплаћена на дан потписа предуговора и да предуговор служи као признаница.

На основу означеног овлашћења од 23.04.2014. године, дана 16.11.2015. године тужени ББ закључио је, у име тужиље као продавца, са туженим ВВ уговор ОПУ .../. о продаји непокретности, која је описана друкчије него у овлашћењу од 23.04.2014. године. Наиме, предмет тог уговора је продаја стана број ..., површине 64 м2, на првом спрату породичне стамбене зграде у ... у улици ... број ..., на к.п. ... повр. 91м2 у к.о. ...- ..., са правом коришћења земљишта у обиму од ½, све уписано у л.н. 12876, који је продавац стекао на основу уговора о поклону Ов II .../... од 05.07.2010. године и таванског простора породичне стамбене зграде изнад стана број ..., површине 36 м2, који није етажно разрађен, те није уписан као посебни део породичне стамбене зграде с обзиром да је једини приступ таванском простору управо из тог стана, са којим тавански простор чини недељиву јединствену грађевинску целину. Дакле, предмет купопродајног уговора је и стан бр. ... и тавански простор за купопродајну цену од 40.000 евра (члан 3), с тим да продавац потврђује да му је купац исплатио цену у целости пре потписивања и овере тог уговора и обавезује се (члан 5) да продату непокретност преда у посед купцу на дан потписивања уговора.

Према евиденцији од 27.10.2015. године (л.н. ... к.о. ...- ...), на к.п. ... к.о. ..., у улици ... број ... било је уписано земљиште под зградом површине 91 м2, као градско грађевинско земљиште и на њему породична стамбена зграда у сувласништву са по ½ тужиље и ЂЂ, а у згради су били уписани стан бр. ... у приземљу и стан број ... на првом спрату, од којих је стан бр. ... био уписан на тужиљу са обимом удела 1/1, без ознаке површине. Према евиденцији од 13.07.2021. године (електронски извод са сајта

РС РГЗ), тужени ББ је уписан као власник посебног дела стана бр. ..., површине 64 м2, у улици ... бр. ..., на к.п. ... к.о. ... .

Пре него што је 18.03.2016. године поднела тужбу у овој правној ствари, тужиља и њен син ГГ поднели су 02.03.2016. године кривичну пријаву против тужених због кривичног дела зеленаштва из члана 217. став 3. у вези са ставом 1. КЗ и преваре из чл.208. став 4. КЗ, које су одбачене 21.11.2016. и 04.07.2017. године, а приговор тужиље и њеног сина против одлуке о одбачају кривичне пријаве одбијен је уз образложење да не постоје основи сумње да су осумњичени учинили било које кривично дело које се гони по службеној дужности, а које је у надлежности Вишег јавног тужилаштва у Нишу.

Тужбени захтев тужиље за утврђење ништавости предметних правних радњи и предуговора заснован је на њеној тврдњи да никад није постојала воља странака да се изврши промет предметног стана, да тужиља никада није примила 40.000 евра на име купопродајне цене ни од једног од тужених, да се њен син ГГ позајмљивао од туженог ББ уз зеленашку камату, да је и тужиља (иначе власник привредног друштва ЕЕ трговина) лично запала у дугове од око 50.000 евра, да су њен син ГГ (власник привредног друштва ЖЖ у ликвидацији) и њена снаха ЗЗ (власник привредног друштва ИИ у ликвидацији) били у пословним односима са привредним друштвом у власништву туженог ВВ и вршили компенезације, те да је овлашћење за продају и изјаву о пријему 40.000 евра тужиља дала ради обезбеђења потраживања туженог ББ према њеном сину ГГ по основу зајма, да је оспорени уговор закључен у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, у којој је морало да буде, а није било, нити је заиста постојало, и овлашћење за закључењње тог уговора, те да се ради о симулованим и стога ништавим правним пословима који прикривају уговор о зајму. Противтужбени захтеви туженог ВВ заснивају се на његовој тврдњи да му тужиља није предала непокретност коју му је продала 16.11.2015. године, већ је наставила да у њој станује чиме је остварила корист у његовој непокретности.

Полазећи од изложеног, имајући у виду и да тужени ВВ није тражио да види стан који наводно купује ради решавања стамбеног проблема своје породице, а да уз то није тражио ни његову предају (која подразумева и исељење тужиље) све док тужиља није поднела тужбу у овој правној ствари, прихвативши исказ тужиље да није примила 40.000 евра на име купопродајне цене ни од једног од тужених, првостепени суд је закључио да потписивање предуговора, овлашћења за продају непокретности, изјаве и уговора није имало за циљ продају предметне непокретности. Пошто је нашао да су закључени правни послови супротни одредбама члана 26, 45, 70, 88. и 90. Закона о облигационим односима, применом члана 103. истог закона усвојио је тужбени захтев тужиље. У тој ситуацији, тужиља је власник предметне непокретности чијим коришћењем није стекла никакву корист на рачун туженог ВВ, па је неоснован противтужбени захтев тог туженог и за предају испражњеног стана и за наплату користи коју је тужиља наводно постигла у смислу члана 219. Закона о облигационим односима, због чега је рвостепени суд одбио противтужбени захтев туженог ВВ.

Другостепени суд је одржао расправу, укинуо пресуду првостепеног суда и, након што је извођењем и оценом доказа утврдио чињенично стање, одлучио је о захтевима странака. Тужбени захтев тужиље је одбио, и то како главни (за утврђење ништавости оспорених правних послова), тако и евентуални (за исплату 40.000 евра на име стицања без основа), а одбио је и противтужбени захтев туженог ВВ у делу којим је тај тужени захтевао предају стана испражњеног од лица и ствари, јер му је тужиља

предала кључеве тог стана у извршном поступку, а тај тужени га је затим поклонио туженом ББ, садашњем књижном власнику предметног стана. Другостепени суд је усвојио противтужбени захтев туженог ВВ за износ од 2.760 евра, који се односи на накнаду за коришћење без правног основа предметног стана у периоду од 06.04.2016. до 05.03.2018. године.

Другостепени суд је закључио да тужиља није доказала одсуство воље за закључење уговора од 16.11.2015. године, као и за давање овлашћења Ов II .../... од 23.04.2014. године туженом ББ да је заступа у продаји стана и изјаве Ов II .../... од 23.04.2014. године да је стан продала туженом ББ и од њега примила купопродајну цену од 40.000 евра у целости, ни да су ти правни послови имали за циљ обезбеђење извршења обавезе њеног сина ГГ да врати зајам туженом ББ, нити је доказала да јој купопродајна цена није исплаћена и да постоји очигледна несразмера у земљи давања као последица стања нужде тужиље и њеног сина. Иако до закључења уговора о купопродаји између тужиље и туженог ББ није дошло јер неоверени предуговор не производи правно дејство, другостепени суд налази да то не утиче на правну ваљаност изјаве којом тужиља потврђује да је од тог туженог примила 40.000 евра на име цене непокретности коју му је продала, јер тужиља није доказала да је садржина те изјаве неистинита. Из истог разлога, зато што не налази да је тужиља доказала одсуство воље за продају своје непокретности, другостепени суд закључује да је дато овлашћење пуноважно, јер је сачињено у законом прописаној форми, што доказује да је тужила има намеру да отуђи своју непокретност. Последично, тај суд налази да је, на основу ваљаног овлашћења које тужиља није опозвала, тужени ББ закључио пуноважан уговор којим је стан тужиље, у њено име и за њен рачун, продао туженом ВВ правно ваљаним уговором закљученим у законом прописаној форми. Тужиљин евентуални тужбени захтев да јој тужени ББ исплати 40.000 евра по основу пријема купопродајне цене од купца из уговора од 16.11.2015. године, другостепени суд одбија као неоснован, јер је закључио да је купопродајна цена у том износу тужиљи исплаћена пре потписивања и овере уговора, што је тужиља потврдила у својој овереној изјавио од 23.04.2014. године. Коначно, тај суд сматра да тужени ВВ основано потражује од тужиље 2.760 евра у динарској противвредности на име накнаде за остварену корист од предметне непокретности у периоду од подношења противтужбе 06.04.2016. до 05.03.2018. године, имајући у виду да тужиља и сама наводи да и даље станује у тој непокретности.

Врховни суд налази да ревидент основано побија одлуку другостепеног суда ревизијом, јер другостепена одлука почива на погрешној примени материјалног права, због чега је чињенично стање, и након примедаба из одлуке Рев 3571/2021 године донете у овом поступку 27.10.2021. године, остало неправилно и непотпуно утврђено.

Да би уговор био пуноважан, у смислу одредаба чл. 26, 28, 46, 51, 67, Закона о облигационим односима – ЗОО, изјаве воља уговорних страна за закључење уговора морају да буду учињене слободно и озбиљно, и да буду сагласне о битним састојцима уговора, без принуде, преваре или заблуде, уговорна обавеза мора бити могућа, допуштена и одређена, односно одредива и почивати на допуштеном основу, односно имати дозвољени циљ (који није супротан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима) и, када је то законом прописано мора бити закључен у прописаној форми иначе је, у супротном, уговор ништав (чл. 47, 52, 70, 103). Сагласно одредбама члана 66. ЗОО, привидан уговор нема дејства међу уговорним странама (став 1), али, ако привидан уговор прикрива неки други уговор, тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност (став 2). Уговор као и други правни посао може се

предузети и преко заступника (члан 84. став 1. ЗОО). Уговор који неко лице закључи као пуномоћник у име другога без његовог овлашћења обавезује неовлашћено заступаног само ако он уговор накнадно одобри, а ако неовлашћено заступани ни у остављеном року уговор не одобри, сматра се да уговор није ни закључен. У време закључења уговора од 16.11.2015. године било је прописано да форма прописана законом за неки уговор или који други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла (члан 90. ЗОО), а Законом о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 93/14, 121/14, 6/15) да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе (став 1), за шта је искључиво надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора (став 2), с тим што је, ако се непокретности које су предмет уговора налазе на подручју више јавних бележеника, надлежан сваки од тих јавних бележника (став 3), при чему уговор који није закључен на начин из ст. 1. до 3. овог члана, не производи правно дејство (став 4).

Уместо да поступи по примедбама овог суда из одлуке Рев 3571/2021 и да расправи сва спорна питања која су од значаја за правилну примену цитираних одредаба материјалног права и доношење законите и правилне одлуке у овој правној ствари, односно да цени праву вољу уговорних странака при закључивању предметних правних радњи и послова, другостепени суд се бавио засебном оценом писмених доказа којим је тужиља поткрепила постојање имовинскоправних односа између њеног сина и снахе и тужених, не доводећи их у логичну везу са оспореним правним пословима и околностима које су их пратиле.

Наиме, другостепени суд ни овог пута није разјаснио због чега је тужиља истог дана овластила туженог ББ да прода њен стан у коме она све време живи (и након тога), а онда тог истог дана потврдила да му је тај стан продала и да је од њега цену у целости примила, и затим са њим закључила и предуговор о купопродаји истог стана, којим му је наводно стан продала и од њега у целости цену примила, те тај предуговор служи као признаница да је тужиљи исплаћена купопродајна цена на дан његовог потписивања, као и с тим у вези, да су оспорени овлашћење и потврда судски оверени, а предуговор са наведеном садржином, који је сачињен истом приликом – није. Да би утврдио праву вољу уговорних страна другостепени суд је требало да има у виду (и да то предочи приликом поновног саслушања) и да је сам тужени ББ изјавио на рочишту од 06.02.2017. године да је тужиљи оставио рок од два-три месеца да се из стана исели и преда му га, али да је тужиља наставила да станује у наводно продатом стану и да га тај тужени (наводни купац) никада није тражио у посед, већ да га је годину и по дана касније, користећи тужиљино овлашћење (а не као власник) у име и за рачун тужиље продао свом зету (сестрином супругу) туженом ВВ. Такође, суд је требало да има у виду и да је тужени ВВ изјавио и пред првостепеним и пред другостепеним судом (06.02.2017. и 15.07.2022. године) да је закључењем оспореног уговора од 06.11.2015. године његова супруга, а сестра туженог ББ (од које се развео 06.12.2021. године) куповином тужиљиног стана са братом решила имовинско-правне односе поводом наслеђивања, те да су тај тужени и његова тадашња супруга тиме решили и своје стамбено питање, а да притом нити су стан обишли пре куповине, нити су након тога захтевали исељење тужиље из наводно продатог стана.

У таквој ситуацији, за сада се не може прихватити закључак другостепеног суда о правној ваљаности оспорених правних послова.

У поновном поступку другостепени суд ће поћи од свих околности конкретног случаја, нарочито имајући у виду задуженост тужиље и њеног сина ГГ код туженог ББ, противречност истовремено предузетих и у овој парници оспорених правних послова, као и околности да је тужиља наставила да користи предметну непокретност и после њене наводне продаје туженом ББ (према садржини оспорене изјаве од 23.04.2014. године, и истог дана сачињеног предуговора, али и исказа туженог ББ), односно и после њене наводне продаје туженом ВВ 15.11.2015. године, када му ју је, у тужиљино име и за тужиљин рачун, продао тужени ББ по пуномоћју (такође) од 23.04.2014. године сачињеном у другачијој форми од законом прописане за уговор, те да купац, иако је решавао стамбену потребу своје породице, по сопственом исказу никада није обишао ни видео купљену непокретност, и да је њену предају захтевао тек након што је она поднела тужбу у овом спору. Утврђујући све чињенице потребне за правилну примену цитираних законских одредаба, водећи рачуна и о форми пуномоћја за закључење формалног правног посла, и доводећи у животно логичну везу све наведене околности, другостепени суд ће разјаснити каква је била права воља тужиље, односно уговорних страна при сачињавању оспорених правних послова, односно да ли оспорени правни послови прикривају зајам тужиље и њеног сина према коме од тужених (да ли су привидни), у ком случају они не би имали дејства према уговорним странама сагласно одредбама члана 66. ЗОО.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка, зависи од његовог исхода на основу одредбе члана 163. став 3. ЗПП.

С обзиром на изложено, Врховни суд је одлучио као у изреци, на основу члана 416. став 2. ЗПП.

Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић