



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 16145/2024
15.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Јано Цицка, адвокат из ..., ВВ, ГГ, ДД, и ЋЋ сви из ..., чији је заједнички пуномоћник Срђан Миљковић, адвокат из ..., против тужене ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Драган Милошевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужене, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3752/23 од 21.02.2024. године, у седници одржаној 15.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3752/23 од 21.02.2024. године- става другог, трећег и четвртог изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев четвртотужиоца за накнаду трошкова поступка по ревизији.

Образложење

Пресудом Основног суда у Панчеву П 542/21 од 21.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев да се поништи уговор о купопродаји двособног стана у Панчеву у улици ... број .., бр. зграде 1, улаз .., на другом спрату, грађевинске корисне површине 59 м², изграђена на кат. парцели .., земљиште под зградом – другим објектом у површини од 3 ара и 81 м², уписаног ЛН .. КО Панчево, закључен између ЖЖ као продавца и ЗЗ из ..., као купца, оверен код Основног суда у Панчеву Ов 2388/14 од 23.07.2014. године, те да се обавезе тужена да ово право призна и трпи да се на основу ове пресуде на наведеној некретности успостави пређашње катастарско стање и укњижи право својине на наведеној непокретности у корист пок. ЖЖ од мајке ИИ, умрлог ..2017. године, која је некретнина сачињава његову заоставштину, која ће бити расправљана у оставинском поступку који тече пред Основним судом у Панчеву О 593/18, као и да суд обавезе тужену да плати трошкове поступка. Обавезани су тужиоци да туженој солидарно исплате на име накнаде трошкова парничног поступка 519.150,00 динара.

Допунском пресудом Основног суда у Панчеву П 542/21 од 25.04.2023. године, одбијен је евентуални тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор о купопродаји двособног стана у Панчеву у улици ..., број ..., зграда 1, број улаза ..., на другом спрату, грађевинске корисне површине од 59 м², изграђене на кат. парцели ..., земљиште под зградом – другим објектом у површини од 03 а, 81 м², уписаног у ЛН .. КО Панчево, закључен између ЖЖ као продавца и ЗЗ као купца, оверен код Основног суда у Панчеву ОвЗ број 2388/2014 од 23.07.2014. године, тако да се тужена обавезе да ово призна и трпи да се на основу ове пресуде на наведеној некретности успостави пређашње стање и да се укњижи право својине на наведеној некретности у корист сада покојног ЖЖ од мајке ИИ, умрлог ..2017. године, а која некретнина сачињава његову заоставштину, тако да иста буде расправљана у оставинском поступку који тече пред Основним судом у Панчеву О број 593/18 као неоснован.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3752/23 од 21.02.2024. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужилаца и потврђена пресуда Основног суда у Панчеву П 542/21 од 21.11.2022. године, у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиље ЂЂ и у односу на њу потврђена допунска пресуда Основног суда у Панчеву П 542/21 од 25.04.2023. године, а у односу на остале тужиоце преиначена допунска пресуда Основног суда у Панчеву П 542/21 од 25.04.2023. године, тако што је усвојен евентуални тужбени захтев и утврђено да је ништав уговор о купопродаји двособног стана у Панчеву у улици ..., број ..., зграда 1, број ..., на другом спрату, грађевинске корисне површине 59 м², изграђена на кат. парцели .. земљиште под зградом – другим објектом у површини од 3 ари и 81 м², уписан у ЛН број .. КО Панчево, закључен између ЖЖ као продавца и ЗЗ као купца, оверен код Основног суда у Панчеву ОвЗ 2388/14 од 23.07.2014. године, па је обавезана тужена да ово право призна и трпи да се на основу ове пресуде на наведеној непокретности успостави пређашње катастарско стање и укњижи право својине у корист сада покојног ЖЖ од мајке ИИ, умрлог ...2017. године, која некретнина сачињава његову заоставштину. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка из става другог изреке пресуде Основног суда у Панчеву П 542/21 од 21.11.2022. године, тако да свака странка сноси своје трошкове првостепеног поступка а ставом четвртим одређено је да свака странка сноси трошкове другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Четвртотужени ГГ је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. ЗПП Врховни суд је нашао да ревизија тужене није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводи у ревизији да побијана другостепена пресуда има недостатке, да је изрека неразумљива и противречи разлозима пресуде, да другостепена пресуда нема разлоге о битним чињеницама да су наведени разлози и образложење пресуде нејасни и противречни утврђеном чињеничном стању, указује на битну повреду одредаба парничног поступка

из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, која сагласно одредби члана 407. ЗПП, не представља разлог за изјављивање овог правног лека.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац покојни ЖЖ, рођен ...1948. године у ..., живео је са својом мајком ИИ у ... до њене смрти у мају 2013. године. Имао је лакши облик дечије церебралне одузетости у виду спазматичне слабости доњег екстремитета и успорен психички развој, завршио је специјалну основну школу у Панчеву и специјалну двогодишњу школу за помоћника месара у Белој Цркви. Није био способан за самосталан живот и мајка се за живота бринула о њему. Након смрти мајке наследио је предметну непокретност и уписан је у катастру непокретности као власник овог стана. Дана 25.07.2013. године, пред Основним судом у Панчеву под Ов 15389/13 оверено је специјално пуномоћје којим је ЖЖ опуномоћио ЕЕ, своју сестру од тетке, да може да предузима све потребне и неопходне правне радње које се односе на куповину његове непокретности. Овим пуномоћјем тужена је посебно овлашћена да може да прода наведену непокретност, потпише уговор о купопродаји, изврши све неопходне радње за пренос власништва и прими исплату уговорене цене, да купцу преда у посед наведену непокретност и изврши све неопходне радове у вези коришћења електричне енергије, водовода и канализације, телефона и комуналија. Уговором о купопродаји овереним пред Основним судом у Панчеву 23.07.2014. године, под ОвЗ 2388/14 тужена је као пуномоћник продавца ЖЖ по специјалном пуномоћју на своју мајку као купца ЗЗ, пренела право својине уз задржавање права доживотног плодоуживања, на непокретности уписане у ЛН .. КО Панчево у корист ЖЖ, број парцеле ..., у улици ... број ..., стан ..., са припадајућим подрумом и правом коришћења на парцели ..., која служи за редовну употребу предметног стана, са фиксним претплатничким бројем. Купопродајна цена је износила 20.000 евра у динарској противвредности по најповољнијем курсу на дан исплате, коју је купац исплатила продавцу непосредно пре овере уговора, тако да уједно уговор представља признаницу да је купац у целости исплатио продавцу уговорену купопродајну цену. Решењем Основног суда у Панчеву Р2 55/13 од 24.02.2015. године, ЖЖ је делимично лишен пословне способности и утврђено да у оквиру пословне способности не може самостално да располаже већом сумом новца или имовином, да није способан да подиже кредит у банци, да буде жирант, није способан да потписује правне акте, нити да самостално одлучује о свом лечењу. Решењем Центра за социјални рад од 23.07.2015. године, постављен му је старатељ, ујак ЈЈ, а након његове смрти ...2015. године, ујна ЂЂ. ЗЗ је преминула ...2015. године, а решењем о наслеђивању од 26.06.2015. године, за њену наследницу оглашена је тужена и непокретност која је предмет спора је ушла у састав заоставштине. Оценом налаза и мишљења судског вештака ЖЖ у време потписивања специјалног пуномоћја 25.07.2013. године, није био у могућности да схвати правни значај и последице потписивања. Тужиоци су наследници сада покојног ЖЖ.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев за утврђење ништавости уговора који је предмет спора са образложењем да је чланом 2. уговора регулисано да купац купује предметну непокретност од продавца за сагласно уговорену купопродајну цену од 20.000 евра у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате, да је уговорену купопродајну цену купац исплатио продавцу непосредно пре овере уговора, те да у недостатку других доказа тужилачке стране, по налажењу првостепеног суда, нису испуњени услови за утврђење ништавости уговора у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев (постављен као евентуални с обзиром да је примарни тужбени захтев за поништај овог уговора правноснажно одбијен ставим првим изреке првостепене пресуде), са образложењем да се ради о непостојећем уговору из члана 56. Закона о облигационим односима с обзиром да ЖЖ у време потписивања специјалног пуномоћја није био у могућности да схвати правни значај и последице потписивања тог пуномоћја, због чега је и уговор који је предмет спора ништав јер се ради о непостојећем уговору за који се сматра да није ни настао.

Становиште другостепеног суда, је по налажењу Врховног суда правилно.

Чланом 10. Закона о облигационим односима, прописано је да су уговорне стране слободне у границама поштовања принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја да по сопственој вољи уреде свој међусобни однос. Према члану 56. став 1. истог закона, за закључење пуноважног уговора потребно је да уговарач има пословну способност која се тражи за закључење тог уговора.

Одредбом члана 84. ЗОО прописано је да се уговор као и други правни посао може предузети преко заступника, те да се овлашћење за заступање заснива на закону, општем акту правног лица, акту надлежног органа или на изјави воље заступаног (пуномоћје).

Чланом 103. став 1. ЗОО, прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или законом у одређеном случају не прописује шта друго.

Имајући у виду да је цитираним законским одредбама за пуноважност уговора предвиђено да уговарач има пословну способност која се тражи за закључење уговора, тај недостатак од стране уговарача је санкционисан ништавошћу таквог уговора, па како тужилац пок. ЖЖ, који је уговор закључио преко пуномоћја, у време потписивања тог пуномоћја није био у могућности да схвати правни значај и последице потписивања специјалног пуномоћја од 25.07.2013. године, на основу кога је закључен спорни уговор, то је уговор сагласно одредби члана 103. Закона о облигационим односима ништав правни посао како то правилно закључио и другостепени суд.

Тужилац пок. ЖЖ у тренутку потписивања специјалног пуномоћја 25.07.2013. године није био у могућности да схвати правни значај и последице потписивања пуномоћја, и он као уговарач није био у могућности да схвати правни значај и последице потписивања уговора који је предмет спора, јер није могао да изрази правно релевантну вољу за закључење тог уговора на основу члана 56. Закона о облигационим односима, што је услов за закључење уговора и настанак обавезе по основу уговора. То уговор чини ништвим у смислу члана 103. став 1. ЗОО у вези члана 56. став 1. истог закона. На ништавост суд пази по службеној дужности и на ништавост се може позвати свако заинтересовано лице (члан 109. став 1. ЗОО).

Наводи ревидента да је у току првостепеног поступка поднео захтев за изузеће судског вештака о чему првостепени суд није одлучио, да првостепени суд није

консултовао тужену о личности вештака, да је супруг вештака приликом одлучивања о захтеву ради лишења пословне способности у предмету Основног суда у Панчеву Р2 55/13 налаз сачинио супруг вештака која је дала налаз и мишљење на коме је заснована судска одлука, као ни чињеницу да првостепени суд није саслушао све сведоке који су предложени од стране тужене указују на битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред првостепеним судом а не пред другостепеним и не могу бити услов за изјављивање ревизије у смислу одредбе члана 407. ЗПП.

Са изнетих разлога, сагласно одредби члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова за састав одговора на ревизију на основу одредбе члана 154. став 1. и 165. ЗПП, с обзиром да нису били потребни ради вођења парничног поступка.

**Председник већа – судија
Бранка Дражић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић