



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14999/2024
26.11.2025. 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 тужиље АА из ..., Република ..., чији је пуномоћник Драгољуб Томашевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Дарко Јашаревић, адвокат из ... и „Banca Intesa“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Немања Алексић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији друготужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 363/24 од 13.02.2024. године, у седници одржаној 26.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија друготужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 363/24 од 13.02.2024. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, која је исправљена решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев, па је утврђено да је ништав Анекс уговора о купопродаји непокретности закључен 25.01.2013. године између тужиље, као продавца и првотуженог, као купца, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 11056/2013 дана 25.01.2013. године. Ставом другим изреке, утврђено је да су ништаве заложне изјаве којима је првотужени у циљу обезбеђења потраживања друготужене дао своју сагласност да се у корист друготужене упише извршна вансудска хипотека као и овлашћење да друготужена наплати доспела неисплаћена потраживања обезбеђена хипотеком из вредности непокретности и то: заложна изјава Ов I бр. 12171/2013, оверена пред Првим основним судом у Београду 28.06.2013. године којим је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке првог реда на непокретности уписаној у ЛН .. КО ..., и то у делу од $\frac{1}{2}$ идеалног дела кат.парц. ..., подброј 2, на: земљишту под зградом и другим објектом, површине 3 ара и 78 м², земљишту под зградом и другим објектом, површине 73 м², земљишту уз зграду и други објекат површине 4 ара 54 м², и њиви прве класе, површине 14 ари и 58 м², све у ... бр. ..., којим је обезбеђено потраживање друготужене према ВВ из ... у износу од 586.000 евра и заложна изјава број 18262/2014 оверена пред Другим основним судом у Београду дана 07.04.2014. године, којом је дата сагласност за упис извршне вансудске хипотеке на непокретности и то у делу од $\frac{1}{3}$ кат.парц. основни број ..., подброј 2, укупне

површине 23 а 95 м², уписана у ЛН .. КО ..., којом је обезбеђено потраживање друготужене према Специјалној гинеколошкој болници „Genesis Medical“ из Београда у износу од 400.000 евра. Ставом трећим изреке, утврђено је да је тужила власник непокретности на кат.парц. ../., уписана у ЛН .. КО ... у ... бр. .. и то: 1/3 дела парцеле број .., подброј 2, број дела парцеле 1, површине 3 а 78 м², културе земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела парцеле број број .., подброј 2, број дела парцеле 2, површине 73 м², културе земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела број .., подброј 2, број дела парцеле 3, површине 32 м², културе земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела парцеле број .., подброј 2, број дела парцеле 4, површине 4 а и 54 м², културе земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела парцеле број .., подброј 2, број дела парцеле 5, површине 14 а и 58 м², културе њива прве класе, што је друготужена дужна да призна и трпи упис права својине у корист тужиље на описаним непокретностима пред надлежним катастром непокретности. Ставом четвртим изреке, обавезан је првотужени да тужиљи преда у посед непокретности које се налазе у Београду, ... бр. .., на кат.парц. број ../., уписане у ЛН .. КО ... и то земљиште ближе описано у ставу трећем изреке, испражњено од свих лица и ствари. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев да се утврди је ништав Уговор о купопродаји непокретности закључен 17.12.2012. године између тужиље – продавца и првотуженог – купца, оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 230101/2012 од 21.12.2012. године. Ставом шестим изреке, одбијен је тужбени захтев у делу да се утврди да су ништаве заложне изјаве ближе означене у том ставу изреке којима је првотужени у циљу обезбеђења потраживања друготужене дао сагласност да се у корист друготужене упише извршна вансудска хипотека, као и овлашћење да друготужена наплати доспела неисплаћена потраживања обезбеђена хипотеком из вредности непокретности означених у том ставу изреке. Ставом седмим изреке, одбијен је тужбени захтев да се утврди да је тужила власник непокретности – четворособног стана број 2, површине 253 м², на првом спрату зграде у улици ... број .., на парцели .., уписане у ЛН .. КО ..., као и захтев да јој првотужени преда у посед наведену непокретност. Ставом осмим изреке, одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Решењем о исправци Вишег суда у Београду П 7794/17 од 22.11.2013. године, исправљена је пресуда Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године у погледу површине одређених катастарских парцела ближе означене у том решењу.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 363/24 од 13.02.2024. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиље и друготужене и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, исправљена решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године у ставу првом, другом, трећем, петом, шестом, седмом и осмом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 7794/17 од 28.10.2021. године, исправљена решењем истог суда П 7794/17 од 22.11.2023. године у четвртном ставу изреке, тако што је обавезан првотужени да тужиљи као сувласнику преда у супосед непокретности и земљиште описано у ставу трећем изреке, које се налази у Београду, ... бр. .., на кат.парц. бр. ../., уписане у ЛН .. КО ..., док је у преосталом делу којим је тражено да суд обавезе првотуженог да тужиљи преда у посед земљиште описано у ставу трећем изреке, које се налази у Београду, ... бр. .., на кат.парц. бр. ../., уписане у ЛН .. КО ..., испражњено од свих лица и ствари, тужбени захтев одбијен као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијени су као неосновани захтеви тужиље и друготужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, друготужена је благовремено изјавила ревизију побијајући је у делу става првог изреке којим је потврђена првостепена пресуда у ставу првом, другом, трећем и осмом изреке, у обавезујућем делу става другог изреке и у ставу трећем изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

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

У проведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП не представља разлог за изјављивање овог правног лека на основу одредбе члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужила је 11.07.2012. године пуномоћјем овереним пред нотаром УЗЗ бр. 207/2012 овластила ГГ из ... да може у њено име и за њен рачун са купцем- првотуженим да закључи и судски овери предуговор и главни уговор о продаји свог четворособног стана број 2, површине 253 м2, на првом спрату стамбене зграде у ... у Београду. Тужила је пуномоћника овластила и да у њено име и за њен рачун од купца прими капару; да код банке отвори текући динарски и девизни рачун и да са тих текућих рачуна у банци, у којој је извршена уплата купопродајне цене, може да подигне у готовини купопродајну цену у целости или делимично, или да налог да се део купопродајне цене трансферише на рачун у банци који ће накнадно доставити; да у главном уговору унесе *clausulu intabulandi* којом безрезервно и без њене накнаде писмене сагласности овлашћује купца (првотуженог) да се може укњижити као власник наведеног стана у јавне књиге; да без сагласности тужиле покрене поступак за раскид уговора; да регулише са пореском управом обавезе које проистичу из тог правног посла уколико терете продавца; да сачини и потпише сва пратећа неопходна документа у вези са купопродајом наведеног стана код надлежних државних органа. На основу тог пуномоћја ГГ је 29.10.2012. године закључио Предуговор са првотуженим - купцем о продаји непокретности - четворособног стана број 2, површине 253 м2, на првом спрату стамбене зграде у ... у Београду, који се налази на кат.парц. ../. КО ..., за купопродајну цену од 800.000 евра, са констатацијом да је даном потписивања предуговора пуномоћник продавца од купца на име капаре примио 20% продајне цене, што износи 160.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан потписивања предуговора. Дана 17.12.2012. године тужила је преко пуномоћника са првотуженим закључила Уговор о купопродаји непокретности су који је оверен пред Првим основним судом у Београду Ов 23101/12 од 21.12.2012. године којим је тужила – продавац продала првотуженом – купцу стан број 2 у ..., на првом спрату стамбене зграде, по структури четворособан, површине 253 м2, постојећи на кат.парц. ../. КО ..., за купопродајну цену од 800.000 евра. Констатовано је да је купац из личних средстава исплатио продавцу 160.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на име капаре даном потписивања предуговора 29.10.2012. године. Уговорне стране су се споразумеле да ће након судске овере купопродајног уговора бити исплаћен износ од 640.000 евра из средстава банкарског кредита у динарској противвредности по средњем курсу НБС, а након реализације кредита тужила – продавац се обавезала да на свој депозитни рачун који ће бити оверен код друготужене депонује износ од 300.000 евра као обезбеђење до

момента успостављања хипотеке првог реда на стану који је предмет уговора и достављања листа непокретности са уписаним власништвом у корист купца – првотуженог, након чега би друготужена депоновани износ ставила на располагање продавцу – тужили, док ће преостали износ купопродајне цене од 340.000 евра банка исплатити продавцу – тужили преко текућег рачуна купца. Чланом 3. уговора констатовано је да ће потврда банке о извршеном трансферу новца представљати доказ купцу да је купопродајна цена исплаћена у целости, а чланом 4. да је првотужени – купац постао власник непокретности, те да ће продавац да уведе купца у посед предметне непокретности након судске овере уговора. Чланом 6. уговорне стране су се споразумеле да се након судске овере уговора о купопродаји првотужени – купац може уписати у ЛН као власник непокретности без потребне сагласности накнадног одобрења продавца – тужиле (*clausula intabulanti*), само на основу уговора. Према Анексу уговора о купопродаји непокретности од 25.01.2013. године Ов бр. 11056/13 уговорне стране су навеле да допуњују уговор о купопродаји непокретности, тако што су се договорили да предмет тог уговора поред наведеног стана буду и следеће непокретности на кат.парц. ../. и то: 1/3 идеалног дела парцеле број 1, површине 3 а 78 м², по култури земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела парцеле број 2, површине 73 м², по култури земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела број 3, површине 32 м², по култури земљиште под зградом и другим објектом; 1/3 идеалног дела парцеле број 4, површине 4 а и 54 м², по култури земљиште уз зграду и други објекат; 1/3 идеалног дела парцеле број 5, површине 14 а и 58 м², култура њива прве класе, те да тужилца – продавац преноси у својину првотуженом – купцу наведене непокретности за цену од 800.000 евра која ће се исплатити на начин описан у члану 2. и 3. основног уговора о купопродаји непокретности. Чланом 3. анекса, у вези са чланом 6. основног уговора о купопродаји, првотужени је овлашћен да се само на основу анекса може уписати као власник на предметним непокретностима, без потребне сагласности и одобрења продавца (*clausula intabulandi*). Првотужени је уписан као власник непокретности – четворособног стана број 2, на првом спрату стамбене зграде у ... бр. ..., на кат.парц. ../. КО ..., са уделом од 1/2 идеалног дела, као и на земљишту: 1/3 идеалног дела парцеле број 1, површине 3 а 78 м²; 1/3 идеалног дела парцеле број 2, површине 73 м²; 1/3 идеалног дела парцеле број 3, површине 32 м²; 1/3 идеалног дела парцеле број 4, површине 4 а и 54 м² и 1/3 идеалног дела парцеле број 5, површине 14 а и 58 м², по култури њива прве класе, све на адреси ... бр. ..., ЛН .. КО Дана 06.09.2013. године уписана је хипотека у корист друготужене ради обезбеђења новчаног потраживања према дужнику ВВ у износу од 586.000 евра на име уговора о потрошачком кредиту, на основу заложне изјаве Ов 121717/2013 оверене 28.06.2013. године на 2/3 идеалног дела кат.парц. бр. ../., земљиште на адреси ... бр. .. и то: кат.парц. број 1, површине 3 а 78 м²; кат.парц. број 2, површине 73 м²; кат.парц. бр. 3, површине 32 м²; кат.парц. број 4, површине 4 а и 54 м²; кат.парц. број 5, површине 14 а и 58 м², култура њиве прве класе. Дана 07.04.2014. године првотужени је пред Другим основним судом у Београду оверио заложну изјаву Ов 18262/2014 на основу које је на 2/3 идеалног дела к.п. ../., укупне површине 23 а и 85 м², на адреси ... 20, 11.05.2015. године уписана хипотека у корист друготужене ради обезбеђења новчаног потраживања које наведена банка има према дужнику Специјалној болници „Genesis Medical“ у износу од 400.000 евра на име уговора о кредиту, као и хипотека на четворособном стану бр. 2, који се налази на истој адреси. Дана 28.06.2013. године оверена је заложна изјава Ов 121723/2013 пред Првим основним судом у Београду, на основу које је на стану бр. 2, на првом спрату стамбене зграде у ..., дана 06.08.2013. године уписана хипотека у корист друготужене ради обезбеђења новчаног потраживања које наведена банка има према дужнику ВВ у

износу од 586.000 евра на име уговора о потрошачком кредиту. Тужилји је исплаћен новац на име купопродајне цене за предметни стан у ... бр. ...

На основу правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је утврдио ништавост Анекса уговора о купопродаји непокретности од 25.01.2013. године, ништавост заложних изјава Ов 1 бр. 121717/2013 од 28.06.2013. године и Ов бр. 18262/14 од 07.04.2014. године и утврдио да је тужилја власник непокретности на кат.парц. ../., уписане у ЛН .. КО ..., у ... бр. ..., ближе наведених у ставу трећем изреке првостепене пресуде, и предају у посед наведених непокретности, са образложењем да је пуномоћник тужилје без овлашћења и накнадног одобрења тужилје потписао и оверио анекс уговора којим је на првотуженог – купца пренео право својине на земљишту ближе описаном у ставу трећем изреке првостепене пресуде, без икакве накнаде, да није постојала њена воља и сагласност да отуђи наведене парцеле, позивајући се на одредбе члана 10, 12, 13, 16, 17, 26, 28, 84. став 1. и 2, члана 85. став 1. члана 87. став 1, члана 88. став 1. и 3, члана 89, 90, 91. став 1. и члана 103. Закона о облигационим односима. С обзиром да је првотужени оверио заложне изјаве на основу којих су уписане хипотеке као терети на земљишту ближе означеном у ставу трећем изреке, а у тренутку овере заложних изјава није имао својство власника непокретности, с обзиром на ништавост анекса, то су ништаве и заложне изјаве Ов. бр. 121717/2013, оверена пред Првим основним судом у Београду 28.06.2013. године и заложна изјава Ов 1 бр. 18262/2014, оверена пред Другим основним судом у Београду 07.04.2014. године, обавезујући првотуженог да тужилји преда наведене непокретности.

Другостепени суд је потврдио првостепену пресуду у ставу првом, другом и трећем изреке у делу за ништавост анекса и заложних изјава, а преиначио у ставу четвртом изреке и обавезао првотуженог да тужилји преда у супосед непокретности – земљиште описано у ставу трећем изреке, прихватајући став првостепеног суда о ништавости спорног анекса и заложних изјава од 28.06.2013. године и 07.04.2014. године.

По налажењу Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право.

Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, уговор је ништав ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ако циљ повређеног правила и закон не упућују на што друго, и на ништавост се по члану 109. ЗОО пази по службеној дужности.

У конкретном случају, у преамбули анекса који је предмет спора наведено је да је заступање за закључење анекса засновано на одредбама пуномоћја од 11.07.2012. године. Међутим, у пуномоћју је изричито наведено само овлашћење да се закључи и судски овери предуговор и главни уговор о продаји четворособног стана тужилје. Пренос права својине на земљишту које је предмет спора се у овереном пуномоћју не помиње, а тужилја није оверила пуномоћје којим би овластила ГГ за продају тог земљишта. Тужилја није накнадно одобрила закључење анекса којим се без икакве накнаде првотуженом – купцу из основног уговора преноси право својине на земљишту, нити је постојала њена воља и сагласност да отуђи наведене парцеле. Пошто је Анекс уговора о купопродаји од 25.01.2013. године закључен без потребног овлашћења, односно прекорачењем границе овлашћења продавца, то је противан начелу савесности и поштења (члан 12. ЗОО), забране злоупотребе права (члан 13.

истог Закона), забрани проузроковање штете (члан 16. ЗОО), дужности за испуњење обавезе (члан 17. ЗОО), и није закључен у смислу члана 26. истог Закона, на основу изјаве воље тужиле (члан 28. ЗОО), те како је заступник, односно пуномоћник прекорачио границе овлашћења, а тужилца није одобрила прекорачење (члан 87. став 1. ЗОО), то је закључен од стране неовлашћеног лица (члан 88. ЗОО), због чега је ништав на основу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима. Првотужени је оверио заложне изјаве на основу којих су уписане хипотеке као терети на земљишту ближе означеном у ставу трећем изреке, а у тренутку овере заложних изјава није имао својство власника непокретности, па су с обзиром на наиштавост анекса, ништаве и заложна изјава Ов. бр. 121717/2013, оверена пред Првим основним судом у Београду 28.06.2013. године и заложна изјава Ов 1 бр. 18262/2014, оверена пред Другим основним судом у Београду 07.04.2014. године и првотужени је у обавези да тужилцу уведе у супосед наведених непокретности.

Позивање друготужене да се тужилца држала пасивно, и да није доказала да је анекс који је предмет спора закључен прекорачењем овлашћења је неосновано, јер из пуномоћја од 11.07.2012. године не произилази да је дато и за закључење анекса, већ је изричито одређено овлашћење да се закључи и судски овери предуговор и главни уговор о продаји четворособног стана, без помињања права преноса својине на земљишту, из чега произилази да тужилца није оверила пуномоћје којим би овластила ГГ за продају земљишта.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета на основу одредбе члана 153. став 1. и 163. став 1. ЗПП.

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

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић