



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 645/06**  
**14.11.2006. godina**  
**Beograd**

## **U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Predraga Trifunovića, predsednika veća, Vesne Popović, Jasminke Stanojević, Mirjane Grubić i Milomira Nikolića, članova veća, u parnici tužioca AA, čiji je punomoćnik AB advokat, protiv tuženih BB, čiji je punomoćnik BA advokat i VV, radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tuženog BB izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.br.1186/05 od 19.9.2005. godine, u sednici održanoj na dan 14.11.2006. godine, doneo je

## **P R E S U D U**

ODBIJA SE kao neosnovana revizija tuženog BB iz Pančeva izjavljena protiv presude Okružnog suda u Pančevu Gž.br.1186/05 od 19.9.2005. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Opštinskog suda u Pančevu P.br.1410/03 od 11.11.2004. godine, stavom prvim izreke, usvojen je tužbeni zahtev i utvrđeno da ugovor o kupoprodaji zaključen između tužioca zastupanom u tom pravnom poslu po punomoćniku tuženom VV, a na osnovu punomoćja overenog kod Opštinskog suda u Pančevu Ov.br.9623/00 od 13.12.2000. godine kao prodavca i tuženog BB kao kupca overen pred Opštinskim sudom u Pančevu pod Ov.br.3136/01 od 18.4.2001. godine je ništav i ne proizvodi pravno dejstvo što su tuženi dužni da trpe da se izvršena uknjižba prava suvlasništva u 17/18 idealnih delova na nepokretnosti tužioca upisanoj u ZKUL aa KO GG po novom premeru u korist tuženog BB izvršena po rešenju Opštinskog suda u Pančevu Dn.1503/03 od 26.6.2003. godine odnosno Dn.115/04 od 20.1.2004. godine, a na osnovu pobijanog ugovora o prodaji briše i na osnovu presude odmah po pravosnažnosti presude u navedenom ZK ulošku uspostavlja ranije stanje pre izvršene uknjižbe u korist tužioca u roku od 15 dana. Stavom drugim izreke, predlog tužioca za izdavanje privremene mere odbijen kao neosnovan, i stavom trećim izreke obavezani tuženi da tužioci naknade troškove parničnog postupka.

Okružni sud u Pančevu presudom Gž.br.1186/05 od 19.9.2005. godine odbio je kao neosnovanu žalbu tuženog BB i prvostepenu presudu u usvajajućem delu potvrdio.

Protiv pravosnažne presude donete u drugom stepenu blagovremeno je izjavio reviziju tuženi BB pobijajući je zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Ispitujući pravilnost pobijane presude na osnovu ovlašćenja iz čl. 386. ZPP, ("Službeni list SFRJ", br. 4/77.."Službeni list SRJ", br. 15/98 i 3/02), koji se na konkretan slučaj primenjuje na osnovu čl. 491. st. 4. ZPP ("Službeni glasnik RS",br.125/2004), Vrhovni sud je našao da revizija tuženog nije osnovana.

U postupku nije učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. tač. 11. ZPP na koju Vrhovni sud pazi po službenoj dužnosti, a ni bitne povreda odredaba parničnog postupka iz tačke 14. tog stava na čije postojanje tuženi ukazuje u reviziji, jer nižestepene presude sadrže jasne i potpune razloge o odlučnim činjenicama, izreke presuda nisu protivurečne razlozima i izvedenim dokazima, a u pobijanoj presudi ocenjeni su žalbeni navodi tuženog koji su od odlučnog značaja.

Razlozi revizije o pogrešnoj primeni materijalnog prava nisu osnovani.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužilac je sa tuženim VV 12.12.2000. godine zaključio ugovor o građenju kojim su predvideli da tužilac radi izgradnje porodične stambene zgrade ustupa svoju nepokretnost iz ZKUL aa KO GG sa građevinsko tehničkom dokumentacijom čije troškove snosi tuženi, dok se tuženi VV obavezao da pristupi izgradnji ove zgrade iz svojih isključivih sredstava u skladu sa projektnom dokumentacijom, a da tužilac na ime učešća po završenoj stambenoj zgradi dobija 180m2 stambene površine, dok tuženi VV na ime uloženi sredstava dobija i imaju mu pripasti u svojini svi ostali stanovi sa pravom da se tokom gradnje stanovi pojedinačno opredeljeni u postojećoj dokumentaciji mogu izdati na tržište trećim licima koji bi bili suinvestitori po slobodnom izboru tuženog i da će u realizaciji tog posla tužilac izdati i overiti potrebno punomoćje tuženom i zajedničkom zastupniku advokatu DD za zaključivanje ugovora sa trećim licima za stanove koji su isključivo vlasništvo tuženog. Tužilac je tuženom izdao punomoćje kojim ga kao vlasnik stambenog objekta u ZKUL aa KO GG ovlašćuje njega i DD advokata da mogu u ime tužioca da sačine, potpišu i potpis kod nadležnog suda overe na kupoprodajnom ugovoru ili ugovoru o zameni ili ugovoru o poklonu ili drugom pravnom poslu, prime kupoprodajnu cenu, dozvole prenos prava svojine i preduzmu sve druge pravne radnje i postupke i da ga mogu zastupati u parničnom, upravnom i drugim postupcima kod nadležnih organa i sudova, zaključiti poravnanje, priznati tužbeni zahtev i preduzimati sve zakonom predviđene procesne radnje bez ograničenja. Punomoćje važi do okončanja poslova za koje se izdaje a overeno je pred Opštinskim sudom u Pančevu pod Ov.br.9323/00 od

u obavljanju poslova za koje se izdaje, a izvršeno je pred Općinskim sudom u Pančevu pod O.V.B.332/00 od 13.12.2000. godine, dakle sutradan posle zaključenog ugovora o građenju. Prilikom zaključenja ugovora o punomoćstvu, tužilac i tuženi VV su se sporazumeli da se punomoćje daje isključivo u cilju realizacije zaključenog ugovora o građenju a radi omogućavanja tuženom da zaključuje ugovore i predugovore sa zainteresovanim trećim licima i prodaji budućih stanova koji tek treba da se izgrade na nepokretnosti tužioca i da na osnovu takvog punomoćja tuženi može pribaviti potrebnu građevinsku dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta na parceli koja je vlasništvo tužioca. Tuženi VV je na osnovu ovog punomoćja vršio raspolaganje tužiočevom nepokretnošću bez saglasnosti i odobrenja tužioca i bez ikakvog obaveštavanja tužioca, pa je tako dana 30.3.2001. godine zaključio ugovor o poklonu koji je overen kod suda a kojim je na osnovu ovog punomoćja otuđio 1/8 delova nepokretnosti ĐĐ koji je izvršio uknjižbu rešenjem Dn.br.1209/01 dana 20.4.2001. godine. Posle ovoga, tužiočevu nepokretnost je opteretio hipotekom u korist EE za 25.000,00 DEM (Dn.br.368/01 dana 9.2.2001. godine). Najzad, tuženi VV sa tuženim BB zaključio ugovor o kupoprodaji dana 18.4.2001. godine po kom ugovoru je tuženi VV a na osnovu tužiočevog punomoćja otuđio celu nepokretnost upisanu u ZKUL 3693 KO Pančevo vlasništvo tužioca za kupoprodajnu cenu od 50.000,00 DEM. Tuženi BB je podneo molbu za uknjižbu na osnovu ugovora o kupoprodaji koji je usvojen samo za deo od 17/18 idealnih delova, pošto je već a na osnovu ugovora o poklonu bio na 1/18 upisan ĐĐ. Tužilac je tuženom VV opozvao punomoćje o čemu je izvršena zabeležba u zemljišnim knjigama Dn.br.1457/02. Na osnovu ugovora o građenju zaključenog sa tužiocem, tuženi VV je trebalo da počne sa gradnjom objekta u proleće 2001. godine i da ga završi u avgustu odnosno septembru iste godine, a do kraja 2001. godine nije započeo sa gradnjom, zbog čega je tužilac nameravao da raskine ugovor, ali je na molbu tuženog VV odustao. Tuženi VV ni u 2002. godini nije započeo sa izgradnjom stambenog objekta i kako su tokom te iste godine počele da pristižu tužbe protiv tužioca radi realizacije hipoteke i predaju poseda, tada je tužilac saznao da je VV otuđio celu njegovu nepokretnost, ne obavestivši ga pri tom o tome, niti je za to bio ovlašćen zbog čega je tužilac opozvao izdato punomoćje tuženom VV. Tuženi su bili u poslovnim odnosima tako što je tuženi BB predao tuženom VV 5.000,00 DEM na ime zajma da bi ovaj mogao da pronađe odgovarajuću nepokretnost za tuženog VV u vreme dok je tuženi VV bio vlasnik agencije za promet nepokretnosti, ali je tuženi svoju nepokretnost prodao bez posredstva agencije pa se ponovo obratio tuženom VV radi investiranja u nepokretnosti sa ciljem da novac dobijen prodajom uloži u kupovinu neke druge nepokretnosti u Pančevu. Tuženi su među sobom zaključili ugovor o zajmu na 30.000,00 DEM koji iznos je tuženi BB dao tuženom VV da bi taj novac ovaj uložio u izgradnju započetih stambenih objekata, a tuženi VV je tražio sredstvo obezbeđenja zbog čega mu je tuženi VV ponudio zaključenje ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koja je bila vlasništvo tužioca. U vreme zaključenja ugovora o kupoprodaji između tuženih, tuženi VV je znao da nije ovlašćen da otuđi tužiočevu nepokretnost, pa je i zaključio ugovor o kupoprodaji ali ne u cilju sticanja vlasništva na nepokretnosti, već kao sredstvo obezbeđenja zajma od 30.000,00 DEM. Ovim ugovorom o kupoprodaji određena je kupoprodajna cena od 50.000,00 DEM ali je stvarna volja bila da se 35.000,00 DEM preda kao zajam, dok je ostatak od 15.000,00 DEM bila obračunata kamata. Predaja poseda bila je određena za 1.12.2001. godine ali tuženi BB predaju poseda nije tražio u tom roku već znatno kasnije.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, pravilno je i po oceni Vrhovnog suda primenjeno materijalno pravo kada je utvrđeno da ugovor o kupoprodaji ne proizvodi pravno dejstvo u smislu čl. 103. Zakona o obligacionim odnosima, zbog čega je usvojen tužbeni zahtev i naloženo vraćanje ranijeg zemljišno knjižnog stanja.

I po oceni Vrhovnog suda, pravilan je zaključak nižestepjenih sudova da je ugovor o kupoprodaji koji je zaključen između tuženih ništav u smislu čl. 103. Zakona o obligacionim odnosima.

Ovom odredbom (stav 1.) je propisano da je ugovor koji je protivan prinudnim propisima, javnom poretku ili dobrim običajima ništav ako cilj povređenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili zakon u određenom slučaju ne propisuje šta drugo. U konkretnom slučaju, do zaključenja ugovora o kupoprodaji između tuženih došlo je zloupotrebom punomoćja datog od strane tužioca tuženom VV koji je zloupotrebivši tužiočevo poverenje i izdato punomoćje vršio otuđenje tužiočeve nepokretnosti u više navrata ne u cilju u kome je punomoćje izdato (radi realizacije ugovora o građenju zaključenog sa tužiocem), već za sopstvene potrebe. Tako je tuženi VV najpre zaključio ugovor o poklonu sa trećim licem, potom tužiočevu nepokretnosti opteretio hipotekom da bi najzad, sa tuženim BB zaključio ugovor o kupoprodaji u ime tužioca kao vlasnika nepokretnosti kao njegov punomoćnik, zloupotrebivši dato ovlašćenje jer ugovor o kupoprodaji nije zaključio radi realizacije ugovora o građenju zaključenog sa tužiocem, u koju svrhu je isključivo i izdato punomoćje, već za sopstvene potrebe a radi obezbeđenja ugovora o zajmu koji je zaključio sa tuženim BB. Zbog svega toga, pravilan je zaključak nižestepjenih sudova da je do zaključenja ugovora o kupoprodaji došlo zloupotrebom datog punomoćja od strane tužioca tuženom VV pa ugovor o kupoprodaji koji je zaključen na taj način ne proizvodi pravno dejstvo.

Ugovor je suprotan načelu savesnosti i poštenja (čl. 12. ZOO) i zaključen je zloupotrebom prava (čl. 13. ZOO)-moralu zbog čega je i po oceni Vrhovnog suda ništav u smislu člana 103. ZOO.

Neosnovano je stoga isticanje tuženog u reviziji o pogrešnoj primeni materijalnog prava jer u konkretnom slučaju nije postavljen tužbeni zahtev za utvrđenje ništavosti punomoćja koje je poslužilo kao osnov za zaključenje ugovora o kupoprodaji već samo tužbeni zahtev za poništaj ugovora o kupoprodaji. Ovo, zbog toga što je u ovoj parnici kao prethodno pitanje utvrđena ništavost ugovora o zastupanju, zbog čega nije bilo nužno postavljati poseban zahtev za utvrđenje ništavosti tog ugovora. Kako je utvrđeno da je ugovor o punomoćju zaključen između tužioca i tuženog VV ništav, to je ništav i ugovor o kupoprodaji zaključen na osnovu njega. Pored toga ugovor o kupoprodaji ne odražava saglasnost volja ugovornih strana za otuđenje nepokretnosti, pošto je stvarna volja bila obezbeđenje potraživanja za zajam dat od strane tuženog BB tuženom VV, a ne kupoprodaja. U zaključenju ovog ugovora tuženi VV zloupotrebio je ovlašćenje dato od strane tužioca a tuženi BB nije bio savestan jer je želeo obezbeđenje svog potraživanja u odnosu na tuženog VV a ne kupoprodaju sporne nepokretnosti, zbog čega se u reviziji neosnovano poziva na svoju savesnost.

Kako se ostalim revizijskim navodima ne dovodi u sumnju pravilnost pobijane presude, Vrhovni sud je odbio kao neosnovanu reviziju tuženog i odlučio kao u izreci primenom čl. 393. ZPP.

Predsednik veća-sudija,

Predrag Trifunović, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

sd