



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 7939/2021**  
**27.04.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужила АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., које заступа Милорад Константиновић, адвокат из ..., против тужених ГГ из ..., чији је пуномоћник Мирјана Глигоријевић, адвокат из ..., ДД из ..., ЋЋ из ..., ЕЕ из ... и „Global park“ доо, Београд, кога заступа Жељко Ристић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужила изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7149/16 од 18.04.2018. године, у седници одржаној 27.04.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужила изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7149/16 од 18.04.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 91417/10 од 04.02.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужила којим су тражиле да се према туженима утврди: да не производи правно дејство уговор о деоби непокретности, закључен 16.05.2007. године између тужила АА, ББ и ВВ са једне стране, као и тужених ГГ и ДД са друге стране, оверен пред Трећим општинским судом у Београду под Ов број 3898/07 од 17.05.2007. године; да је ништав и да не производи правно дејство уговор о продаји права коришћења, оверен код Првог општинског суда у Београду под Ов број 332/05 од 06.09.2005. године и анекс истог уговора оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов број 10239/07 од 24.05.2007. године, закључен између ГГ и ДД са једне стране и ЋЋ и ЕЕ са друге стране; да је ништав и да не производи правно дејство, уговор о заједничком инвестирању оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов број 382/09 од 16.01.2009. године закључен између тужених ЋЋ и ЕЕ са једне стране и туженог „Global park“ доо Београд, са друге стране; да су тужиле носиоци права коришћења на кат.парцели .. КО ... површине 16 ари и то тужила АА са 890/5914 делова, ББ са 890/5914 делова, ВВ са 889/5914 делова, а тужени ГГ са 2669/5914 делова и тужени ДД са 576/5916 делова, те да се наложи Првом основном суду у Београду земљишно књижном одељењу да изврши брисање укњижбе права коришћења које је извршено решењем Другог општинског суда у Београду Дн 15887/08 од 13.01.2008. године и успостави пређашње стање тако што ће се извршити упис права коришћења на кат.парцели .. КО ... површине 16 ари у корист тужила са по 890/5914 делова, туженог

ГГ са 2669/5914 делова и туженог ДД са 576/5914 делова, а да пресуда служи као основ за упис стечених права тужиља у земљишне и друге јавне књиге, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, обавезане су тужиље да туженом ГГ исплате на име трошкова поступка износ од 203.785,00 динара, туженом ЂЂ износ од 42.535,00 динара, те туженом „Global park“ доо Београд, износ од 268.785,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7149/16 од 18.04.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована, жалба тужиља и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиља за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиље су благовремено изјавиле ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, на основу члана 399. раније важећег ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 125/04 и 111/09), који се примењује на основу прелазних правила из члана 506. ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 18/20), јер је тужба поднета у режиму ранијег Закона, па је нашао да је ревизија тужиља неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Наводи ревизије тужиља да је доношењем побијане пресуде учињена битна повреда из члана 361. став 1. ЗПП су неосновани, јер није дошло до погрешне примене или пропуста у примени одредаба Закона о парничном поступку на коју се у ревизији посебно указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиље су закључиле уговор о деоби земљишта на кат.парц. ..., .. и .. КО ... заједно са осталим сукорисницима, овде туженима ГГ и ДД, дана 17.05.2007. године. Тужиље је приликом закључења наведеног уговора заступала ЖЖ, сестра тужиље АА, коју су тужиље овластиле да закључи уговор о деоби и предузме све потребне радње, али јој истовремено нису указале на начин како треба да изврши деобу. Пуномоћник ЖЖ је све време била у контакту са властодавцима и поступала је по њиховим упутствима закључујући предметни уговор о деоби уз фактичко суделовање ЗЗ, који је свим сукорисницима парцела помагао при спровођењу поступка деобе, препуштајући њему одлуку о начину на који ће се реализовати деоба, а са чиме су се тужиље претходно сагласиле. Тужиља АА је сматрала да ће ЗЗ водити рачуна о њиховим најбољим интересима, због чега није захтевала да јој се предочи начин како је извршена деоба, нити је захтевала да јој се достави уговор. Пуномоћје којим су тужиље овластиле ЖЖ да изврши деобу непокретности оверено је пред нотаром – адвокатом у ..., где тужиље живе. На кат.парцели .. КО ..., који је након закључења уговора о деоби припао на искључиво коришћење туженима ГГ и ДД, изграђена је стамбена зграда, коју је као инвеститор саградио тужени „Global park“ доо. Претходно су тужени ГГ и ДД продали своје право коришћења на наведеној парцели туженима ЂЂ и ЕЕ који су били суинвеститори градње. Решењем Другог општинског суда у Београду Дн 15887/08 од 13.01.2008. године извршена је промена постојећег стања у земљишним књигама везано за право коришћења на предметним парцелама на основу уговора о деоби непокретности Ов број 3898/07 од 17.05.2007. године, уговора о продаји права коришћења Ов број 332/05

од 06.09.2005. године и анекса уговора о продаји права коришћења Ов број 10239/07 од 24.09.2007. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да уговор о деоби, закључен на основу издатог пуномоћја, није закључен противно принудним прописима и да је пуномоћник тужила предузела правни посао за који је била овлашћена (члан 91. ЗОО). Уговор о деоби није представљао уговор о промету непокретности, већ уговор о споразумном начину деобе сувласничке ствари и за ваљаност пуномоћја није било потребно да потпис властодавца буде оверен пред судом или другим надлежним органом, нити да се као исправа подвргне поступку легализације како би било призната у правном систему Републике Србије. Поред тога, тужиле су биле сагласне са начином на који их је пуномоћник заступала и није било евентуалног прекорачења граница овлашћења од стране пуномоћника, па се тужиле не могу позивати на последице своје радње јер је уговор о деоби закључен у складу са њиховом вољом.

На утврђено чињенично стање, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су тужбени захтев тужила одбили.

Одредбом члана 84. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да се уговор као и други правни посао може предузети и преко заступника. Ставом 2. истог члана прописано је да се овлашћење за заступање заснива на закону, општем акту правног лица, акту надлежног органа или на изјави воље заступаног (пуномоћје).

Одредбом члана 16. став 1. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да сувласник има право да у свако време захтева деобу ствари, осим у време у које би та деоба била на штету других сувласника, ако законом није другчије одређено. Ставом 4. истог члана, прописано је да сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум, одлучује суд.

Спорни уговор о деоби земљишта закључен је дана 17.05.2007. године и оверен у Трећем општинском суду у Београду под Ов број 3898/07. Тужиле у току поступка нису спориле да су издале пуномоћје којим су овластиле ЖЖ да изврши деобу непокретности, које је оверено пред нотаром – адвокатом у ..., где тужиле живе. Тужиле тужбом захтевају да се утврди да је уговор о деоби непокретности ништав, јер пуномоћје издато ЖЖ није испуњавало законом прописану форму за закључење уговора који се тичу промета непокретности и није садржало праву вољу парничних странака.

Према садржини члана 90. Закона о облигационим односима форма прописана законом за неки уговор или неки други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла. Уговор о физичкој деоби непокретности представља у смислу члана 16. став 4. Закона о основама својинскоправних односа споразумни начин деобе сувласничке ствари и правно дејство споразума сувласника о начину деобе заједничке имовине којим се раскида сувласничка заједница није условљено писменом формом, јер се деобом не преноси својина и не врши промет непокретности, па ни за пуномоћје за закључење овог правног посла није предвиђена писмена форма и овера пред надлежним органом уз потврду легализације. Стога је правилан закључак нижестепених судова да уговор о деоби непокретности који су тужиле са осталим сувласницима закључиле преко

пуномоћника са овереним пуномоћјем од нотара – адвоката у ... где тужиље живе, није ништав. Такође тужиље су биле сагласне са начином заступања од стране пуномоћника ЖЖ и прихватиле су овакву деобу непокретности у дужем временском периоду, па је правилан и закључак нижестепених судова да је предметни уговор закључен у складу са вољом тужиља. Уговори који су након тога закључени су се надовезали на правно ваљани уговор о деоби непокретности, па је правилно одбијен захтев за утврђење њихове ништавости односно захтев тужиље за утврђење права својине на непокретности, како је тражено у захтеву.

Ревизијским наводима се фактички оспорава чињенично стање и оцене изведених доказа, што не може бити ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП. Другостепени суд је дао оцену свих битних жалбених навода, па су у овом делу неосновани ревизијски наводи којима се оспорава закључак другостепеног суда.

На основу изнетог, а сходно члану 405. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина,с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**