



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ  
Рев 645/06  
14.11.2006. година  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Предрага Трифуновића, председника већа, Весне Поповић, Јасминке Станојевић, Мирјане Грубић и Миломира Николића, чланова већа, у парници тужиоца АА, чији је пуномоћник АБ адвокат, против тужених ББ, чији је пуномоћник БА адвокат и ВВ, ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Окружног суда у Панчеву Гж.бр.1186/05 од 19.9.2005. године, у седници одржаној на дан 14.11.2006. године, донео је

## ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог ББ из Панчева изјављена против пресуде Окружног суда у Панчеву Гж.бр.1186/05 од 19.9.2005. године.

## Образложење

Пресудом Општинског суда у Панчеву П.бр.1410/03 од 11.11.2004. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев и утврђено да уговор о купопродаји закључен између тужиоца заступаном у том правном послу по пуномоћнику туженом ВВ, а на основу пуномоћја овереног код Општинског суда у Панчеву Ов.бр.9623/00 од 13.12.2000. године као продавца и туженог ББ као купца оверен пред Општинским судом у Панчеву под Ов.бр.3136/01 од 18.4.2001. године је ништав и не производи правно дејство што су тужени дужни да трпе да се извршена укњижба права сувласништва у 17/18 идеалних делова на непокретности тужиоца уписаној у ЗКУЛ аа КО ГГ по новом премеру у корист туженог ББ извршена по решењу Општинског суда у Панчеву Дн.1503/03 од 26.6.2003. године односно Дн.115/04 од 20.1.2004. године, а на основу побијаног уговора о продаји брише и на основу пресуде одмах по правоснажности пресуде у наведеном ЗК улошку успоставља раније стање пре извршене укњижбе у корист тужиоца у року од 15 дана. Ставом другим изреке, предлог тужиоца за издавање привремене мере одбијен као неоснован, и ставом трећим изреке обавезани тужени да тужиоци накнаде трошкове парничног поступка.

Окружни суд у Панчеву пресудом Гж.бр.1186/05 од 19.9.2005. године одбио је као неосновану жалбу туженог ББ и првостепену пресуду у усвајајућем делу потврдио.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужени ББ побијајући је због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу овлашћења из чл. 386. ЗПП, ("Службени лист СФРЈ", бр. 4/77.."Службени лист СРЈ", бр. 15/98 и 3/02), који се на конкретан случај примењује на основу чл. 491. ст. 4. ЗПП ("Службени гласник РС", бр.125/2004), Врховни суд је нашао да ревизија туженог није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из чл. 354. ст. 2. тач. 11. ЗПП на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а ни битне повреда одредаба парничног поступка из тачке 14. тог става на чије постојање тужени указује у ревизији, јер нижестепене пресуде садрже јасне и потпуне разлоге о одлучним чињеницама, изреке пресуда нису противуречне разлозима и изведеним доказима, а у побијаној пресуди оцењени су жалбени наводи туженог који су од одлучног значаја.

Разлози ревизије о погрешној примени материјалног права нису основани.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је са туженим ВВ 12.12.2000. године закључио уговор о грађењу којим су предвидели да тужилац ради изградње породичне стамбене зграде уступа своју непокретности из ЗКУЛ аа КО ГГ са грађевинско техничком документацијом чије трошкове сноси тужени, док се тужени ВВ обавезао да приступи изградњи ове зграде из својих искључивих средстава у складу са пројектном документацијом, а да тужилац на име учешћа по завршеној стамбеној згради добија 180м<sup>2</sup> стамбене површине, док тужени ВВ на име уложених средстава добија и имају му припасти у својину сви остали станови са правом да се током градње станови појединачно опредељени у постојећој документацији могу издати на тржиште трећим лицима који би били суинвеститори по слободном избору туженог и да ће у реализацији тог посла тужилац издати и оверити потребно пуномоћје туженом и заједничком заступнику адвокату ДД за закључивање уговора са трећим лицима за станове који су искључиво власништво туженог. Тужилац је туженом издао пуномоћје којим га као власник стамбеног објекта у ЗКУЛ аа КО ГГ овлашћује њега и ДД адвоката да могу у име тужиоца да сачине, потпишу и потпис код надлежног суда овере на купопродајном уговору или уговору о замени или уговору о поклону или другом правном послу, приме купопродајну цену, дозволе пренос права својине и предузму све путе

или другом правном посedu, приме купопродајну цену, дозволе пренос права својине и продајну све друге правне радње и поступке и да га могу заступати у парничном, управном и другим поступцима код надлежних органа и судова, закључити поравнање, признати тужбени захтев и предузимати све законом предвиђене процесне радње без ограничења. Пуномоћје важи до окончања послова за које се издаје, а оверено је пред Општинским судом у Панчеву под Ов.бр.9323/00 од 13.12.2000. године, дакле сутрадан после закљученог уговора о грађењу. Приликом закључења уговора о пуномоћству, тужилац и тужени ВВ су се споразумели да се пуномоћје даје искључиво у циљу реализације закљученог уговора о грађењу а ради омогућавања туженом да закључује уговоре и предуговоре са заинтересованим трећим лицима и продаји будућих станова који тек треба да се изграде на непокретности тужиоца и да на основу таквог пуномоћја тужени може прибавити потребну грађевинску документацију за изградњу стамбеног објекта на парцели која је власништво тужиоца. Тужени ВВ је на основу овог пуномоћја вршио располагање тужиоцевом непокретношћу без сагласности и одобрења тужиоца и без икаквог обавештавања тужиоца, па је тако дана 30.3.2001. године закључио уговор о поклону који је оверен код суда а којим је на основу овог пуномоћја отуђио 1/8 делова непокретности ЋЋ који је извршио укњижбу решењем Дн.бр.1209/01 дана 20.4.2001. године. После овога, тужиоцеву непокретност је оптеретио хипотеком у корист ЕЕ за 25.000,00 ДЕМ (Дн.бр.368/01 дана 9.2.2001. године). Најзад, тужени ВВ са туженим ББ закључио уговор о купопродаји дана 18.4.2001. године по ком уговору је тужени ВВ а на основу тужиоцевог пуномоћја отуђио целу непокретност уписану у ЗКУЛ 3693 КО Панчево власништво тужиоца за купопродајну цену од 50.000,00 ДЕМ. Тужени ББ је поднео молбу за укњижбу на основу уговора о купопродаји који је усвојен само за део од 17/18 идеалних делова, пошто је већ а на основу уговора о поклону био на 1/18 уписан ЋЋ. Тужилац је туженом ВВ опозвао пуномоћје о чему је извршена забележба у земљишним књигама Дн.бр.1457/02. На основу уговора о грађењу закљученог са тужиоцем, тужени ВВ је требало да почне са градњом објекта у пролеће 2001. године и да га заврши у августу односно септембру исте године, а до краја 2001. године није започео са градњом, због чега је тужилац намеравао да раскине уговор, али је на молбу туженог ВВ одустао. Тужени ВВ ни у 2002. години није започео са изградњом стамбеног објекта и како су током те исте године почеле да пристижу тужбе против тужиоца ради реализације хипотеке и предају поседа, тада је тужилац сазнао да је ВВ отуђио целу његову непокретност, не обавестивши га при том о томе, нити је за то био овлашћен због чега је тужилац опозвао издато пуномоћје туженом ВВ. Тужени су били у пословним односима тако што је тужени ББ предао туженом ВВ 5.000,00 ДЕМ на име зајма да би овај могао да пронађе одговарајућу непокретност за туженог ВВ у време док је тужени ВВ био власник агенције за промет непокретности, али је тужени своју непокретност продао без посредства агенције па се поново обратио туженом ВВ ради инвестирања у непокретности са циљем да новац добијен продајом уложи у куповину неке друге непокретности у Панчеву. Тужени су међу собом закључили уговор о зајму на 30.000,00 ДЕМ који износ је тужени ББ дао туженом ВВ да би тај новац овај уложио у изградњу започетих стамбених објеката, а тужени ВВ је тражио средство обезбеђења због чега му је тужени ВВ понудио закључење уговора о купопродаји непокретности која је била власништво тужиоца. У време закључења уговора о купопродаји између тужених, тужени ВВ је знао да није овлашћен да отуђи тужиоцеву непокретност, па је и закључио уговор о купопродаји али не у циљу стицања власништва на непокретности, већ као средство обезбеђења зајма од 30.000,00 ДЕМ. Овим уговором о купопродаји одређена је купопродајна цена од 50.000,00 ДЕМ али је стварна воља била да се 35.000,00 ДЕМ преда као зајам, док је остатак од 15.000,00 ДЕМ била обрачуанта камата. Предаја поседа била је одређена за 1.12.2001. године али тужени ББ предају поседа није тражио у том року већ знатно касније.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, правилно је и по оцени Врховног суда примењено материјално право када је утврђено да уговор о купопродаји не производи правно дејство у смислу чл. 103. Закона о облигационим односима, због чега је усвојен тужбени захтев и наложено враћање ранијег земљишно књижног стања.

И по оцени Врховног суда, правилан је закључак нижестепених судова да је уговор о купопродаји који је закључен између тужених ништав у смислу чл. 103. Закона о облигационим односима.

Овом одредбом (став 1.) је прописано да је уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или закон у одређеном случају не прописује шта друго. У конкретном случају, до закључења уговора о купопродаји између тужених дошло је злоупотребом пуномоћја датог од стране тужиоца туженом ВВ који је злоупотребивши тужиоцево поверење и издато пуномоћје вршио отуђење тужиоцеве непокретности у више наврата не у циљу у коме је пуномоћје издато (ради реализације уговора о грађењу закљученог са тужиоцем), већ за сопствене потребе. Тако је тужени ВВ најпре закључио уговор о поклону са трећим лицем, потом тужиоцеву непокретности оптеретио хипотеком да би најзад, са туженим ББ закључио уговор о купопродаји у име тужиоца као власника непокретности као његов пуномоћник, злоупотребивши дато овлашћење јер уговор о купопродаји није закључио ради реализације уговора о грађењу закљученог са тужиоцем, у коју сврху је искључиво и издато пуномоћје, већ за сопствене потребе а ради обезбеђења уговора о зајму који је закључио са туженим ББ. Због свега тога, правилан је закључак нижестепених судова да је до закључења уговора о купопродаји дошло злоупотребом датог пуномоћја од стране тужиоца туженом ВВ па уговор о купопродаји који је закључен на тај начин не производи правно дејство.

Уговор је супротан начелу савесности и поштења (чл. 12. ЗОО) и закључен је злоупотребом права (чл. 13. ЗОО)- моралу због чега је и по оцени Врховног суда ништав у смислу члана 103. ЗОО.

Неосновано је стога истицање туженог у ревизији о погрешној примени материјалног права јер у конкретном случају није постављен тужбени захтев за утврђење ништавости пуномоћја које је послужило

као основ за закључење уговора о купопродаји већ само тужбени захтев за поништај уговора о купопродаји. Ово, због тога што је у овој парници као претходно питање утврђена ништавост уговора о заступању, због чега није било нужно постављати посебан захтев за утврђење ништавости тог уговора. Како је утврђено да је уговор о пуномоћју закључен између тужиоца и туженог ВВ ништав, то је ништав и уговор о купопродаји закључен на основу њега. Поред тога уговор о купопродаји не одражава сагласност воља уговорних страна за отуђење непокретности, пошто је стварна воља била обезбеђење потраживања за зајам дат од стране туженог ББ туженом ВВ, а не купопродаја. У закључењу овог уговора тужени ВВ злоупотребио је овлашћење дато од стране тужиоца а тужени ББ није био савестан јер је желео обезбеђење свог потраживања у односу на туженог ВВ а не купопродају спорне непокретности, због чега се у ревизији неосновано позива на своју савесност.

Како се осталим ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност побијане пресуде, Врховни суд је одбио као неосновану ревизију туженог и одлучио као у изреци применом чл. 393. ЗПП.

Председник већа-судија,

Предраг Трифуновић, с.р.

За тачност отправка

Управитељ писарнице

Мирјана Војводић

сд