



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 865/2016**  
**16.03.2017. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић и Божицара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Стеван Вигњевић, адвокат из ..., против тужених: ББ из ..., Република ..., чији је пуномоћник Љиљана Петрић, адвокат из ... и ВВ са пребивалиштем у ..., чији је пуномоћник Јелица Савић Даничић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеним против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1853/13 од 15.01.2014. године, у седници одржаној 16.03.2017. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1853/13 од 15.01.2014. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 446/10 од 06.03.2013. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности, оверен 11.05.2009. године пред Основним судом у Подгорици под бројем Ов. ..., а закључен између ББ, као продавца и ВВ, као купца, те да се наложи РГЗ-у, Служби за катастар непокретности ... да изврши повраћај у пређашње земљишно-књижно стање, пре спровођења наведеног уговора о купопродаји, те да туженог ББ упише као власника породичне стамбене зграде бр. ..., у ул. ... у ..., саграђене на кп.бр. ..., КО ..., уписане у ЛН бр. ..., као посебан физички део, површине 1 а и 66м<sup>2</sup>, те да се тужени обавезу да му накнаде трошкове поступка. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка и то туженом ББ у висини од 86.250,00 динара, а туженом ВВ у висини од 476.250,00 динара, све са законском затезном каматом почев од 06.03.2013. године до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1853/13 од 15.01.2014. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и првостепена пресуда потврђена, а ставом другим изреке одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужилац је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 399. Закона о парничном поступку ("Сл.гласник РС" бр.125/04 и 111/09), па је нашао да је ревизија 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, а побијана одлука садржи јасне и потпуне разлоге о одлучним чињеницама, који нису у супротности са изведеним доказима, а оцењени су и жалбени наводи од одлучног значаја, па нема повреде из тачке 12. истог става, на коју се ревизијом указује. Ни у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона, па нема ни повреде из члана 361. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом такође указује.

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужени ББ је постао власник породичне стамбене зграде бр. ..., у ул. ... у ..., која се састоји од два стана, закључењем уговора о купопродаји ове непокретности са претходним власником и исплатом купопродајне цене од по шездесет и нешто хиљада евра по стану, те уписом права својине на овој кући, код Службе за катастар непокретности ... . Кућа због лошег стања у коме се налазила, није била подобра за реновирање, што је била првобитна намера овог туженог, па је ГГ, породични пријатељ туженог ББ и његовог оца ДД, предложио да поразговарају са тужиоцем, који зида зграду у близини предметне непокретности, што су они и учинили, којом приликом су предложили тужиоцу да му уступе кућу за стан и гаражу у згради коју он зида, али такав договор није постигнут. После извесног времена (око годинуипо дана) тужени ББ је одлучио да прода кућу и имао је понуду за њу од 200.000 евра (уз компензацију за скупе аутомобиле) и 160.000 евра, које овај тужени није прихватио. Међутим, ГГ му је рекао да има заинтересованог купца, не помињући име тужиоца, па је тужени сачинио пуномоћје, којим га је овластио „да га заступа у продаји куће са земљиштем уписане у ЛН бр. ..., на кп.бр. ..., КО ..., површине 166м<sup>2</sup>”. Потпис на пуномоћју је оверен пред Основним судом у Цетињу 16.04.2009. године. Иако је према постигнутом договору, ББ овим пуномоћјем овластио ГГ да га заступа само у преговорима око продаје куће, да га о свему обавештава и да га позове да дође ради закључења уговора, уколико до тога дође, ГГ је 21.04.2009. године, у својству пуномоћника туженог ББ, као продавца, са тужиоцем закључио уговор о купопродаји предметне куће, за купопродајну цену од 70.000 евра. Ни тужилац, ни ГГ нису туженог ББ обавестили ни о току преговора, нити су га позвали ради закључења уговора, а нису га обавестили ни да је уговор закључен, нити му је ГГ исплатио купопродајну цену коју је примио од тужиоца. Истога дана, 21.04.2009. године, ГГ је тужиоцу предао кључеве од куће, о чему је сачињен и записник о примопредаји непокретности. Тужилац је 23.04.2009. године поднео пореску пријаву за пренос апсолутних права на непокретности, а 26.05.2009. године је са Електродистрибуцијом закључио уговор о продаји електричне енергије за ову кућу. Захтев за упис права својине на овој непокретности, тужилац није поднео надлежној Служби за катастар непокретности, па ово његово право никада није ни уписано.

Како ГГ није обавештавао туженог ББ о исходу преговора око продаје ове непокретности, нити га је обавестио да је кућа продата, тужени ББ је најпре покушао пар пута да га добије, али ГГ није одговарао на телефонске позиве, покушао је безуспешно да дође до њега и преко свог оца ДД, то је са туженим ВВ сам започео преговоре око продаје куће, са којим је постигао договор за купопродајну цену од 130.000 евра. Пре постизања договора о продаји, као и пре закључења уговора, оба тужена су проверила стање у катастру, односно да ли је извршена промена власника и да ли постоји захтев за упис промене, те да ли има уписаних терета на непокретности, с тим што је тужени ВВ (преко пријатеља) извршио и проверу на лицу места, на који начин је утврдио да је кућа празна. Уговор о купопродаји закључили су 11.05.2009. године, који је и оверен пред Основним судом у Будви, а истога дана ББ је ВВ предао кључеве од куће, након што је од њега примио купопродајну цену од 130.000 евра. Након закљученог уговора тужени ВВ је платио порез на промет и поднео захтев за укњижбу, па је у катастру непокретности и уписан као власник куће и корисник земљишта-парцеле. Дана 22.05.2009. године дошао је у ..., откључао и ушао у кућу која је била празна, а 01.07.2009. године, пријатељима је дао овлашћење да у његово име и за његов рачун прибаве документа за изградњу. Дана 04.01.2010. године тужени ВВ је поново дошао у ..., обишао плац и кућу, која је и овај пут била празна, а том приликом закључио је и уговор с извођачем радова, с обзиром да му је 04.11.2009. године издата локацијска дозвола за реконструкцију постојећег објекта. Рашчишћавање терена започео је у августу 2010. године и од тада су радници овог туженог били стално на терену, али је тужилац 23.09.2010. године извршио сметање овог туженог у поседу предметне непокретности, што је утврђено и правноснажним решењем Основног суда у Новом Саду од 11.03.2011. године. Грађевинска дозвола туженом ВВ издата је 24.10.2009. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања, побијаном одлуком одбијен је тужбени захтев за поништај уговора о купопродаји непокретности закључен између тужених 11.05.2009. године, па Врховни касациони суд налази да се неосновано ревизијом указује на погрешну примену материјалног права.

Наиме, правилан је закључак нижестепених судова да претходно питање за оцену основаности тужбеног захтева представља оцена правне ваљаности уговора о купопродаји од 21.04.2009. године, закљученог између туженог ББ, као продавца, а преко пуномоћника ГГ и тужиоца, као купца. Одлучујући о овом правном питању, судови основано налазе да тај уговор не производи правно дејство, јер је ГГ, закључењем уговора о купопродаји са тужиоцем, прекорачио границе овлашћења из пуномоћја од 16.04.2009. године, јер истим није био овлашћен да у име и за рачун туженог ББ закључи такав уговор. При том, купопродајна цена од 70.000 евра, за који износ је кућу продао тужиоцу је више него неповољна за туженог ББ, као власника и продавца, имајући у виду како тржишну вредност куће и посебно локацију на којој се иста налази, као и цену коју је сам за њу платио (приближно 130.000 евра).

Имајући ово у виду, као и да пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен (члан 91. став 1. Закона о облигационим односима), што ГГ није учинио, већ је прекорачио дато овлашћење, а тужени ББ уговор од 21.04.2009. године накнадно није одобрио, то га, применом члана 87. став 1. и 2. ЗОО, тај уговор и не обавезује.

У таквој ситуацији, тужени ББ, који у моменту закључења спорног уговора са туженим ВВ, није имао сазнања да је ГГ прекорачио дато му овлашћење, јесте имао право да сам прода своју непокретност, посебно имајући у виду да ни тужилац ни ГГ, нису обавестили туженог ББ да је кућа продата, да је тужени ББ пре преговора са туженим ВВ више пута безуспешно покушао да дође до ГГ и сазнања да ли је кућа продата, при чему су тужени поступали савесно приликом закључења спорног уговора, јер су оба тужена и током преговора и непосредно пре закључења уговора извршили провере како у катастру – да ли је извршен упис промене власника, да ли је поднет захтев за упис промене, да ли је извршен упис терета на предметној непокретности, тако и провере на терену - када је утврђено да ниједно лице није у државини куће и земљишта.

Применом члана 33. Закона о основама својинско-правних односа (“Сл. лист СФРЈ” бр.6/80, ...“Сл. лист СРЈ” бр.29/96 и “Сл. Гласник РС” бр.115/05), уговор о купопродаји непокретности представља основ за стицања права својине, али се својина стиче уписом у јавне књиге. Тужени ББ је у моменту закључења уговора са туженим ВВ, био законити, а у складу са напред изнетим и савестан власник непокретности за коју је закључио уговор о купопродаји, на начин прописан чланом 4. став 1. тада важећег Закона о промету непокретности (“Сл. Гласник РС” бр.42/98 и 111/09), па судови правилно налазе да је неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је ништав уговор закључен између тужених и као такав одбијен.

Наводима у ревизији којима се оспорава оцена изведених доказа, заправо се оспорава утврђено чињенично стање, што применом члана 398. став 2. ЗПП, у поступку по ревизији није дозвољено, па их из тих разлога Врховни касациони суд није ни ценио.

На основу члана 405. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић