



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 872/2020**  
**18.11.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Предраг Васовић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ оба из ..., које заступа пуномоћник Душанка Јовановић Шуњара, адвокат из ..., ради утврђења ништавости, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9866/2018 од 22.05.2019. године, у седници одржаној 18.11.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиле, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 9866/2018 од 22.05.2019. године и пресуда Вишег суда у Београду П 1626/16 од 15.05.2018. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1626/16 од 15.05.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности од 11.09.2015. године, оверен код Јавног бележника Бранислава Николића дана 29.09.2015. године, заведен под ознаком ОПУ: ..-2015 закључен између тужиле и друготуженог, што су тужени дужни да признају и трпе, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужила власник непокретности-викенд куће површине 43 м<sup>2</sup> у улици ... број .. у ..., потес ... са помоћним објектом површине 11 м<sup>2</sup> и делом њиве 5 класе, површине 946 м<sup>2</sup>, који се налазе на истој адреси и потесу ... на кп. бр. .. уписаних у лист непокретности број .. КО ..., што би тужени били дужни да признају и трпе, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је предлог за одређивање привремене мере којом је тражено да се забрани друготуженом да отуђи, оптерети или на било који други начин располаже непокретношћу-викенд кућом од 43 м<sup>2</sup> у улици ... број .. у ..., потес ... са помоћним објектом површине 11 м<sup>2</sup> и делом њиве 5 класе, површине 946 м<sup>2</sup>, који се налазе на истој адреси и потесу ... на кп. бр. .. уписаних у лист непокретности број .. КО ..., као неоснован. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужила да туженима солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 179.900,00 динара са законском затезном каматом од дана пресуђења до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9866/2018 од 22.05.2019. године одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужила је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени су поднели одговор на ревизију тужиле.

Врховни касациони суд је испитао добијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ...55/14) и утврдио да је ревизија тужиле основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужила је пуномоћјем које је оверено 25.10.2013. године у Првом основном суду у Београду под Ов ../13 овластила свог тадашњег супруга, туженог ББ, да у њено име и за њен рачун, као продавац, закључи уговор о продаји непокретности викенд куће у улици ... број .. у ..., нето површине 37 м<sup>2</sup> са катастарском парцелом .. КО ..., све уписано у лист непокретности број .. КО ..., овластила да пронађе купца, да закључи, потпише и код надлежног суда овери како предуговор, тако и уговор о продаји предметне непокретности, да прими капару и укупну купопродајну цену и то у готовом у динарима или преко пословне банке уплатом на њен девизни рачун на који је овлашћен, да са њега подиже новац, те да купцу да клаузулу интабуланди, да га уведе у посед непокретности и да купца овласти да у њено име подноси пореске пријаве и подиже пореска решења и одриче се права жалбе на исте. Тужени је такође овлашћен и да на сваки други начин располаже предметном непокретношћу укључујући и то да исту оптерети хипотеком, као и да регулише дуг по Уговору о стамбеном кредиту заведен код банке 27.03.2007. године под бројем .., као и са Републиком Србијом по Уговору дугорочног финансирања од 27.03.2007. године и Уговор о гаранцијском депозиту од 28.02.2007. године и то тако што ће стамбене кредите превремено отплатити или пренети на трећа лица. На основу таквог пуномоћја тужени ББ је као пуномоћник тужиле (продавца) закључио 29.09.2015. године Уговор о купопродаји са туженим ВВ као купцем који је за предмет имао купопродају предметне непокретности за купопродајну цену у износу од 1.400.000,00 динара, коју је купац на дан јавнобележничке овере уговора исплатио продавцу, уведен је у посед непокретности, а износ добијен купопродајом није предат тужиле као продавцу, већ је исти усмерен на отплату стамбеног кредита. Купац је уговором потврдио да је упознат са свим ризицима и штетним последицама које за њега могу настати због куповине непокретности оптерећене хипотеком. Уговор је оверен пред Јавним бележником Браниславом Николић истог дана под ОПУ: ..-2015. Непокретност која је предмет овог уговора купљена је у току трајања брака тужиле и туженог ББ, средствима из стамбеног кредита по уговору који је тужила као корисник кредита закључила са банком, а као средство обезбеђења кредита у корист банке и Републике Србије уписана је једнострана хипотека првог реда на тој непокретности. Након што је тужила 2015. године напустила брачну заједницу, супружници су се договорили да непокретност која је предмет спорног уговора припадне заједничком сину, туженом ВВ јер је за заједничку ћерку и њено бављење тенисом потрошено много новца, док сину није пружено толико. Због тога је тужени ББ са сином закључио предметни уговор о купопродаји с обзиром да је имао овлашћење тужиле за закључење управо такве врсте уговора. Након престанка заједнице живота, па и самог брака који је разведен правноснажном пресудом од ...2016. године, тужени ББ је

наставио да отплаћује стамбени кредит подигнут ради куповине непокретности која је предмет уговора о купопродаји. Пуномоћје од 25.10.2013. године на основу кога је закључен предметни уговор о купопродаји никада није опозвано.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је непокретност која је била предмет уговора о купопродаји стечена радом у току трајања брака тужиље и туженог ББ и представља њихову заједничку имовину, па је уговор о купопродаји закључен у границама овлашћења из пуномоћја које никада није опозвано. Закључење предметног уговора о продаји представља реализацију споразума супружника о подели заједничке имовине, тако да предмет уговора припадне њиховом сину туженом ВВ у смислу чл. 177. и 179. Породичног закона, па је предмет обавезе допуштен, јер је за његово закључење постојала дозвољена кауза, због чега нису испуњени услови ништавости предметног уговора чл. 52. и 53. Закона о облигационим односима.

По оцени Врховног касационог суда основано се ревизијом тужиље указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Одредбом члана 174. став 1. и 3. Породичног закона, прописано је да заједничком имовином супружници управљају и располажу заједнички и споразумно. Супружник не може располагати својим уделом у заједничкој имовини нити га може оптеретити правним послом међу живима. Супружници могу закључити споразум о деоби заједничке имовине (споразумна деоба) по члану 179. став 1. наведеног закона, с тим што је наведена одредба новелирана изменама закона („Службени гласник РС“, број 6/2015 од 22.01.2015. године) са ступањем на снагу наредног дана од дана објављивања, тако што је у ставу другом прописано да се споразум о деоби заједничке имовине супружника закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе. Поред тога, одредбом члана 189. став 1. и 2. истог закона прописано је да супружници могу закључити уговор на основу кога ће један од њих управљати и располагати целокупном заједничком имовином или неким њеним деловима, с тим да се уговор може односити само на управљање или само на располагање или само на поједине послове управљања и располагања. Такав уговор који се односи на непокретности уписује се у јавни регистар права на непокретностима (став 4.). Одредба члана 189. такође је новелирана наведеним изменама закона, тако што је у ставу 5. прописано да се уговор из става 1. закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

Полазећи од наведених законских одредаба и утврђене чињенице да је закључењем предметног уговора о купопродаји извршена реализација споразума супружника (тужиље и туженог ББ) о деоби заједничке имовине који је постигнут након што је тужиља 2015. године напустила брачну заједницу, изостало је утврђење битних чињеница у погледу постојања услова за пуноважаност таквог споразума о деоби заједничке имовине, односно уговора о управљању и располагању заједничком имовином у погледу захтева форме, те следом тога и пуноважности предметног уговора који је закључен 29.09.2015. године на основу пуномоћја датог 25.10.2013. године, пре закључења споразума о деоби заједничке имовине чије постојање тужиља оспорава. Осим тога, изостало је утврђење правне природе предметног уговора и да ли исти одражава стварну вољу тужиље као уговарача, имајући у виду сврху за коју је издато пуномоћје и циља који се тада желео постићи, јер по члану 91. став 1. Закона о

облигационим односима пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен. Кад заступник прекорачи границе овлашћења, заступани је у обавези само уколико одобри прекорачење (члан 87. став 1. ЗОО), док уговор који неко лице закључи као пуномоћник у име другог без његовог овлашћења обавезује неовлашћено заступаног само ако он уговор накнадно одобри (члан 88. став 1. ЗОО). Имајући у виду наведено, без утврђења наведених битних чињеница не може се прихватити као правилно становиште нижестепених судова да је уговор о купопродаји закључен у границама овлашћења из датог пуномоћја ради реализације споразума супружника о подели заједничке имовине, тако да предмет уговора припадне њиховом сину туженом ВВ. Због тога је Врховни касациони суд укинуо нижестепене пресуде, као и одлуку о трошковима поступка јер иста зависи од исхода одлуке о главној ствари.

У поновном поступку првостепени суд ће утврдити битне чињенице на које је указано овом одлуком и потом оценити њихов правни значај за доношење одлуке у овој парници.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци ове одлуке.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**