



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 5120/2019  
17.06.2021. године  
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., са боравиштем у ..., ..., чији је пуномоћник Мирослав Ђорђевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., као правног следбеника сада пок. ВВ, бив. из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Илија Радошевић, адвокат из ..., ДД из ..., чији је пуномоћник Милена Игњатовић, адвокат из ..., ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Драгослав Глогоњац, адвокат из ..., ЕЕ из ..., чији је пуномоћник Илија Радошевић, адвокат из ..., „Колубара инвест градња“ д.о.о. Београд, са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Жељко Костић, адвокат из ... и Грађевинско - монтажног предузећа „Грамонт“ д.о.о. Земун, чији је пуномоћник Милан Сучевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиле, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2560/18 од 14.06.2019. године, у седници одржаној 17.06.2021. године, донео је

### РЕШЕЊЕ

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 2560/18 од 14.06.2019. године и пресуда Вишег суда у Београду П 2176/17 од 27.12.2017. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно одлучивање.

### Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2176/17 од 27.12.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужиле којим је тражила да се утврди да су ништави и да не производе правно дејство следећи уговори: Уговор о развргнућу заједничке имовине Ов бр. .../... од 09.01.2008. године, Анекс уговора о развргнућу заједничке имовине Ов бр. .../... од 22.01.2008. године и Анекс уговора о развргнућу заједничке имовине Ов бр. .../... од 12.12.2008. године, сви оверени пред Другим општинским судом у Београду; Уговор о купопродаји закључен 17.01.2008. године између ВВ, као продавца и ДД, као купца; Уговор о купопродаји уз размену Ов .../... од 12.03.2010. године, оверен пред Првим основним судом у Београду и Анекс уговора о купопродаји уз размену Ов .../... од 12.03.2010. године, оверен пред Првим основним судом у Београду; Уговор о купопродаји непокретности у изградњи Ов бр. .../... од 10.12.2010. године, оверен пред Првим основним судом у Београду; Уговор о купопродаји непокретности у изградњи Ов бр. .../... од 09.05.2011. године, оверен пред

Првим основним судом у Београду; Уговор о купопродаји непокретности Ов бр. .../... од 31.12.2011. године, оверен пред Првим основним судом у Београду и Уговор о купопродаји непокретности у изградњи Ов бр. .../... од 31.10.2011. године, оверен пред Првим основним судом у Београду, као и захтев тужиле за накнаду трошкова поступка. Ставом другим изреке, повучена је тужба у делу којим је тражено да се утврди да није правно ваљана укњижба права својине у корист ВВ, ГГ, „Колубаре инвест градња“ д.о.о. Београд и тужиле АА на стамбено-пословном објекту у ... број ... у ... – улични дворишни део објекта, са налогом РГЗ-Служби за катастар непокретности Београд 1 брисање уписа и успоставу пређашњег стања. Ставом трећим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужиле за одређивање привремене мере да се забрани туженима ВВ, ГГ ДД, ЂЂ, ЕЕ, „Колубари инвест градња“ д.о.о. Београд и „Грамонт“ д.о.о. Земун, да на било који начин отуђују и оптерећују стамбено-пословни објекат у ... број ... у ... – улични део објекта, спратности По+П+5+Пк, дворишни део објекта спратности По+П+3+Пс укупне нето површине 1476,70 м<sup>2</sup> изграђен на кп.бр. ... КО ..., уз упис забране у катастру непокретности. Ставом четвртим изреке, обавезана је тужилца да на име трошкова поступка плати туженима и то туженом ГГ 117.000,00 динара, туженом ДД 359.750,00 динара, туженој ЂЂ 273.500,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате, туженој ЕЕ 117.000,00 динара, туженом „Колубара инвест градња“ д.о.о. Београд 273.500,00 динара и туженом „Грамонт“ д.о.о. Земун 311.000,00 динара. Ставом петим изреке, одбијен је, као неоснован захтев тужене ЂЂ за накнаду трошкова поступка преко досуђених, а до тражених 400%.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2560/18 од 14.06.2019. године, одбијена је, као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у ставу првом, трећем и четвртном изреке.

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

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 87/18) и утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, 29.06.2006. године пред Првим општинским судом у Београду оверен је уговор о заједничкој изградњи и суфинансирању пословно стамбеног објекта на кп.бр. ... КО ... између ЖЖ (оца тужиле), као инвеститора и АБ Компаније д.о.о. Београд, коју је заступала директор ББ, као суинвеститора. Из наведеног уговора следи да се ЖЖ, као инвеститор обавезао да суинвеститору потпише пуномоћје, којим га овлашћује да у његово име и за његов рачун предузима све правне и друге послове пред надлежним општинским, градским и другим органима за добијање потребне документације за отпочињање и изградњу објекта, као и према извођачу радова. Из члана 5. наведеног уговора следи да су уговорне стране извршиле разграничење права и уговорили да извршењем обавезе из члана 2. и 3. уговора на име својих учешћа у финансирању и изградњи уговорне стране стичу право својине на новоизграђеним пословним просторијама, становима, гаражним местима и помоћним просторијама на објекту, да инвеститор ЖЖ стиче право својине на стану на ... спрату у стамбеном објекту ..., површине 115,69 м<sup>2</sup> и на стану на ...

спрату у стамбеном објекту број ..., површине 36,474 м<sup>2</sup>, а уговорне стране су се споразумеле да остатак површине стамбено пословног објекта, који се добија након одбитка површине коју добијају постојећи власници станова, припада АБ Компанији д.о.о. Београд. Из члана 6. наведеног уговора следи да је уговорено да ће се евентуално усаглашавање ознака и описа новоизграђених просторија са подацима из грађевинске дозволе извршити анексом уз уговор. Из члана 7. става 2. наведеног уговора следи да је уговорено да су уговарачи сагласни да свако од њих може продати станове и просторије које му припадају по основу члана 5 уговора, а из члана 13. да ни једна уговорна страна не може без претходне сагласности друге уговорне стране пренети своја права и обавезе из уговора, нити било који њихов део на трећа лица. Пред Првим општинским судом у Београду 11.09.2006. године оверено је пуномоћје које је дао и потписао ЖЖ под Ов бр. .../..., а 16.07.2007. године је ГГ дао и потписао пуномоћје под Ов. бр. .../..., која пуномоћја су истоветне садржине и њима даваоци пуномоћја овлашћују АБ Компанију д.о.о. Београд, коју заступа директор ББ, да може у име властодавца да подноси захтеве ради добијања акта у урбанистичким условима, одобрење за градњу, закључује уговоре са Дирекцијом за грађевинско земљиште, захтев за пријаву радова за добијање употребне дозволе ради укњижбе власништва објекта у ... бр. ..., на кп. ... КО ..., као и за све остале правне радње, које се односе на изградњу наведеног објекта. Између ВВ, као преузимаоца испуњења и АБ Компаније д.о.о. Београд, као уступиоца дужника које заступа директор ББ 11.11.2006. године закључен је уговор о преузимању и испуњењу, којим уговором преузималац преузима испуњење свих уговорних обавеза из уговора о заједничкој изградњи и суфинансирању пословно стамбеног објекта на кп. ... КО ..., потписаних са ЖЖ и са ГГ 23.06.2006. године. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда, Сектор за спровођење планова и припрему за грађење 23.06.2006. године издао је решење о одобрењу за изградњу Предузећу за унутрашњу и спољну трговину АБ Компанија д.о.о. Београд, Друштву за трговину на велико и мало, увоз и извоз „AD CORPORATION GROUP“ Београд, ВВ, ГГ и ЖЖ, и то одобрење за изградњу стамбено пословног објекта спратности према улици По+П+4+Пк (до ... бр. ...) и По+П+3-ПС (до ... бр. ...), укупно бр. ГП за оба објекта по ЈУС 1766,48 м<sup>2</sup> надземних и подземних етажа, све на грађевинској парцели ..., формираној од кп.бр. ... КО ... .

ЖЖ преминуо је 03.07.2007. године и решењем Првог општинског суда у Београду О 1423/08 од 14.07.2008. године за његовог наследника оглашена је тужиља, ћерка АА, поред осталог и на имовини коју чине права и обавезе из решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за спровођење планова и припрему за грађење од 19.06.2007. године, правноснажног 11.07.2007. године, којим је издата грађевинска дозвола. Након тога, тужиља је 19.11.2008. године поднела захтев Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе града Београда, Сектору за спровођење планова и припрему за грађење, који је 22.01.2009. године донео решење којим се мења правноснажно решење од 19.06.2007. године у делу носиоца права по претходном решењу, тако да је уместо покојног ЖЖ, као носиоца права и обавеза означена АА, као његов наследник по решењу О 1423/08 од 14.07.2008. године.

Пред Другим општинским судом у Београду 09.01.2008. године оверен је уговор о развргнућу заједничке имовине закључен између ГГ, ЖЖ, кога је по овереном пуномоћју заступала АБ Компанија д.о.о. Београд, ВВ, Друштва за трговину на велико и мало, увоз и извоз „AD CORPORATION GROUP“ из Београда и АБ Компаније д.о.о.

Београд, којим уговором је, и то чланом 3. ставом 1. тачком 2. уговорено да ЖЖ на име удела на заједничкој имовини припада у својину стан ... на ... спрату, четвороипособан, површине 110,65 м<sup>2</sup> са припадајућом оставом и стан ... на ... спрату, по структури једнособан, површине 42,90 м<sup>2</sup>, у стамбено пословном објекту према улици до ... бр. ..., док је преостала имовина распоређена осталим уговарачима, а у тачки 5. је наведено да уговарачу „AD CORPORATION GROUP“ из Београда на име удела у заједничкој имовини поред стана ..., на ... спрату, са припадајућом оставом и гаражним местом, припада тавански простор и друге заједничке просторије, сва гаражна места и остава оба предметна објекта, који, у складу са овим уговором нису припали у својину неком од уговарача. Анексом број ... од 21.01.2008. године уговор о развргнућу је промењен у односу на обавезе према уговарачу ГГ, коме је уместо припадајућих остава за три стана која су му по развргнућу припала, припало гаражно место. Ни основним уговором, ни уговором о развргнућу заједничке имовине у корист ЖЖ није уговорено право својине, односно заједничке својине на гаражним местима, али из преписа листа непокретности ... КО ... од 10.05.2016. године следи да је на гаражном месту ознаке ...-... у ... бр. ... у подруму уписана тужиља са обимом удела 1/6, као и на гаражном месту број ... у подруму ... бр. ..., са уделом заједничке својине, као и са правом својине и уделом од 1/1 на стану ознаке ..., површине 115 м<sup>2</sup>, на ... спрату, четвороипособан стан и стану ознаке ..., површине 43 м<sup>2</sup>, једнособан стан на ... спрату зграде у ... бр. ..., с тим што је тужиља мањи стан продала у току поступка.

Након закључења уговора о развргнућу заједничке имовине ВВ је продала непокретности које су јој припале по спорном уговору о развргнућу заједничке имовине туженима ДД, ЂЂ, ЕЕ, „Грамонт“ д.о.о. Земун и Колубари инвест градња.

Решењем Секретаријата за послове легализације објеката од 30.05.2013. године о грађевинској и употребној дозволи одобрени су ВВ, АА и ГГ изведени радови на изградњи стамбено-пословног објекта, уличног и дворишног дела објекта укупне нето површине 1476,70 м<sup>2</sup>, укупно бруто површине 1922,72 м<sup>2</sup>, све на кп. бр. ... КО ..., и у свему према пројекту изведеног објекта.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили, као неоснован захтев тужиље, применом члана 10, 17, 94. и 103. Закона о облигационим односима, јер су сматрали да спорни уговор о развргнућу заједничке имовине закључен 29.01.2008. године није ништав у смислу члана 103. став 1. Закона о облигационим односима, с обзиром да је закључен на основу пуномоћја које није престало да важи смрћу даваоца пуномоћја, оца тужиље, у складу са чланом 94. став 3. Закона о облигационим односима, а да уговор о развргнућу заједничке имовине представља нормалан след и следећи корак који произлази из обавеза преузетих уговором о заједничкој изградњи и суфинансирању и представља његову даљу разраду и извршење, све у складу са чланом 17. Закона о облигационим односима, да садржи исте елементе као и уговор о суфинансирању закључен у односу на оца тужиље, односно да се тим уговором само потврђује да су оцу тужиље на име удела у заједничкој имовини припала у својину два стана са квадратуром, као што је уговорено уговором о заједничкој изградњи и суфинансирању, а што је било неопходно ради добијања употребне дозволе, као и легализације предметног објекта, које решење је тужиља прихватила, а које решење јој је уручено и на које се није жалила. Осим тога, нижестепени судови су сматрали да је тужиља одобрила спорни уговор и уколико би се узело да пуномоћје није пуноважно, и то својим поступцима, прихватањем свих права

и обавеза преузимањем станова и располагањем једних од њих. Стим у вези нижестепени судови су сматрали да нису испуњени ни услови за ништавост купопродајних уговора које је закључила ВВ, али и због непотпуне пасивне легитимације, јер тужбом нису били обухваћени сви купци и власници станова, већ само неколицина, због чега су тај тужбени захтев и са тих разлога одбили, као неоснован, применом члана 211. став 2. ЗПП.

По оцени Врховног касационог суда, основано тужиља у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

Чланом 103. ставом 1. Закона о облигационим односима, прописано је да уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неко другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује шта друго. Чланом 89. ставом 1. истог закона, прописано је да је пуномоћје овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику, док је ставом 2. истог члана прописано да постојање и обим пуномоћја су независни од правног односа на чијој је подлози пуномоћје дато. Чланом 94. ставом 2. истог закона, прописано је да пуномоћје престаје смрћу пуномоћника, док је ставом 3. истог члана прописано да пуномоћје престаје престанком правног лица, односно смрћу лица које га је дало, осим ако се започети посао не може прекинути без штете по правне следбенике или ако пуномоћје важи и за случај смрти даваоца, било по његовој вољи, било с обзиром на природу посла.

Тужбом се тражи утврђење ништавости уговора о развргнућу заједничке имовине, који је закључен након смрти оца тужиље, 09.01.2008. године, а који је у име оца тужиље закључила АБ Компанија д.о.о. Београд, по пуномоћју од 11.09.2006. године, а стим у вези и ништавост касније закључених уговора о купопродаји.

ЖЖ, отац тужиље је, као инвеститора са АБ Компанијом д.о.о. Београд, као суинвеститором 29.06.2006. године закључио уговор о заједничкој изградњи и суфинансирању пословно стамбеног објекта на кп.бр. ... КО ..., којим уговором су регулисана њихова међусобна права и обавезе. У складу са наведеним уговором отац тужиље је дао пуномоћје АБ Компанији д.о.о. Београд, којим ју је овластио да у његово име подноси захтеве ради добијања акта о урбанистичким условима, одобрење за градњу, закључује уговоре са Дирекцијом за грађевинско земљиште, подноси захтеве за пријаву радова за добијање употребне дозволе ради укњижбе власништва објекта у ... бр. ..., на кп. ... КО ..., као и за све остале правне радње, које се односе на изградњу објекта. Уговором о развргнућу заједничке имовине, који је закључен након смрти оца тужиље, 09.01.2008. године, између ГГ, ВВ, Друштва за трговину на велико и мало, увоз и извоз „AD CORPORATION GROUP“ из Београда, АБ Компаније д.о.о. Београда и ЖЖ (отац тужиље), који уговор је у име оца тужиље закључила АБ Компанија д.о.о. Београд по пуномоћју од 11.09.2006. године, извршено је развргнуће заједничке имовине. Када се има у виду напред наведено и цитиране одредбе Закона о облигационим односима, то се не може прихватити, као правилан закључак нижестепених судова да пуномоћје које је ЖЖ, отац тужиље дао АБ Компанији д.о.о. Београд није престало смрћу ЖЖ, оца тужиље, а стим у вези и да спорни уговор о развргнућу заједничке имовине није ништав правни посао, с обзиром да нижестепени судови нису утврдили да ли се започети правни посао (заједничка изградња и суфинансирање пословно стамбеног објекта) могао прекинути без штете по тужиљу,

као правног следбеника ЖЖ и с обзиром на природу правног посла, јер пуномоћје престаје смрћу лица које га је дало, осим ако се започети посао не може прекинути без штете по правне следбенике или ако пуномоћје важи и за случај смрти даваоца, било по његовој вољи, било с обзиром на природу посла. Наиме, ако се започети правни посао не може прекинути без штете по правне следбенике, наставак пуномоћја након смрти даваоца пуномоћја може бити оправдан заштитом интереса наследника који би претрпео штету док не преузме наслеђе, ако се започети послови не обаве од стране пуномоћника. У овом случају, иако наследник није дао пуномоћје, он је после смрти оставиоца „властодавац“. Пошто је пуномоћник добио овлашћење за заступање од другог даваоца пуномоћја, он мора да поштује његову вољу, али не сме да заборави ни на чињеницу да спровођење добијеног налога или другог основног посла мора да одговара и вољи наследника. У ситуацији ако је пуномоћје дато да важи и за случај смрти даваоца пуномоћја вољом самог даваоца или с обзиром на природу посла, то само значи да пуномоћник закључује правне послове који ће везивати наследнике, јер закључени правни посао после смрти оставиоца од стране пуномоћника је посао наследника. Што се тиче трећих лица, са којима је пуномоћник после смрти даваоца пуномоћја закључио правне послове, који о престанку пуномоћја смрћу даваоца пуномоћја нису знали нити су морали знати, закључени правни посао је пуноважан и он обавезује и ствара права за заоставштину оставиоца, а пуномоћје се сматра као да није престало. Имајући у виду напред наведено, то следи да је остало спорно да ли је пуномоћје које је отац тужиље дао АБ Компанији д.о.о. Београд и на основу ког пуномоћја је АБ Компанија д.о.о. Београд у име оца тужиље закључила спорни уговор о развргнућу заједничке имовине, престало смрћу оца тужиље или је важило и након његове смрти, с обзиром да су нижестепени судови пропустили да утврде да ли се започети посао у вези кога је дато пуномоћје могао прекинути без штете по тужиљу, као правног следбеника даваоца пуномоћја, као и да ли је спорно пуномоћје важило и за случај смрти оца тужиље, као даваоца пуномоћја, с обзиром на природу посла у вези кога је пуномоћје дато. Што се тиче трећих лица, са којима је пуномоћник после смрти оца тужиље закључио правни посао, од утицаја је то да ли су исти знали или су морали знати о престанку пуномоћја смрћу оца тужиље, а што је све од утицаја на одлуку о захтеву тужиље којим је тражила да се утврди ништавост спорног уговора о развргнућу заједничке имовине, на основу ког уговора су касније закључени и спорни уговори о купопродаји.

Стога, је Врховни касациони суд укинуо нижестепене пресуде, а укинута је и одлука о трошковима поступка, јер иста зависи од одлуке о главној ствари.

У поновном поступку првостепени суд ће утврдити напред наведене чињенице на које је указано овом одлуком, и након тога оценити њихов правни значај за доношење одлуке о захтевима тужиље.

Са напред наведених разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић