



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 4165/2023**  
**29.06.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., Општина ..., чији је пуномоћник Милорад Ђоковић, адвокат у ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Нешковић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, вредност предмета спора 5.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1257/22 од 11.10.2022. године, у седници већа одржаној дана 29. јуна 2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1257/22 од 11.10.2022. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 3/22 од 14.03.2022. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца да се утврди да је ништав уговор о продаји, оверен пред Општинским судом у Пожеги Ов бр. 100/95 од 06.02.1995. године, закључен између тужиоца као продавца и туженог као купца, те је обавезан тужилац да туженом на име трошкова поступка плати износ од 276.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1257/22 од 11.10.2022. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда, те су одбијени као неосновани захтеви странака за накнаду трошкова парничног поступка пред другостепеним судом.

Против наведене другостепене пресуде, тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом пресуду побија због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију којим је оспорио ревизијске наводе тужиоца и предложио одбијање ревизије као неосноване.

Врховни суд је испитао побијану одлуку по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11... 10/23, у даљем тексту ЗПП),

и одлучио да ревизија тужиоца није основана.

Побијана пресуда је донета без битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању на коме су засноване нижестепене одлуке, између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, закључен је и оверен уговор о продаји пред Општинским судом у Пожеги Ов бр. 100/95 дана 06.02.1995. године. Туженог је у поступку овере уговора заступао адвокат Драган Леонтијевић из ... по овереном пуномоћју од стране туженог. Предмет уговора су биле непокретности у својини тужиоца, и то две зграде на кат.парцели .. и право својине на тој парцели и кат.парцеле .. и .. КО ..., за износ купопродајне цене од 150.000,00 тадашњих динара, која је исплаћена од стране купца продавцу. Изведеним доказима утврђено је да је спорни уговор оверен у адвокатској канцеларији адвоката Драгана Леонтијевића у суботу дана 04.02.1995. године, када је по позиву наведеног адвоката Љиљана Пјановић, која је тада радила у Општинском суду у Пожеги на радном месту радника за овере, дошла у наведену адвокатску канцеларију, понела са собом књигу овере и у присуству тужиоца и адвоката Драгана Леонтијевића оверила њихове потписе на уговору. Као датум овере стављен је први радни дан 06.02.1995. године. Тужилац је лично потписао уговор, а у име туженог уговор је потписао адвокат Драган Леонтијевић из ... који је предао оверено пуномоћје од стране туженог, које је Љиљана Пјановић прочитала, али је тражила да достави пуномоћје са читкијим текстом које ће остати у списима предмета овере. Проверу идентитета тужиоца и адвоката није вршила јер их лично познаје. Током поступка је утврђено да је Љиљана Пјановић имала усмено одобрење тадашњег председника суда за оверу уговора у нерадне дане и ван просторија суда. Такође је утврђено да је за закључење спорног уговора дато одобрење од стране Министарства финансија РС, Ресора за имовинско-правне послове, у складу са чланом 3. тада важећег Закона о посебним условима промета непокретности, те је од стране тужиоца дата понуда Општини Пожега за продају предметних непокретности, која није показала интересовање за њихову куповину.

На темељу утврђених чињеница, првостепени суд одбија тужбени захтев налазећи да је спорни уговор оверен у складу са тада важећим Законом о оверавању потписа, рукописа и преписа („Службени гласник РС“, бр. 39/93), да је тужени потписао и оверио пуномоћје којим је овластио адвоката Драгана Леонтијевића да може у његово име и за његов рачун оверити предметни уговор и тиме је уговор потписало овлашћено лице од стране туженог, сходно члану 89., 90. и 91. Закона о облигационим односима. Одобрење надлежног министарства за закључење уговора има значај дозволе у смислу члана 29. Закона о облигационим односима, па се уговор не може сматрати ништавим, без обзира ко је тражио одобрење. Закључење уговора није утицало на појаву околности и ситуација наведених у члану 3. Закона о посебним условима промета непокретности („Службени гласник РС“, бр. 30/89 ... 48/94). Како је учињена понуда Општини Пожега која није показала интересовање за куповину предметних непокретности, уговор је правно ваљан и није противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима у смислу члана 103. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд одбија жалбу тужиоца и потврђује првостепену пресуду прихватајући у свему разлоге првостепеног суда. Посебно истиче да је предметни

уговор оверен у складу са чл. 2., 3., 5. 8. и 9. раније важећег Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа и чл. 89., 90. и 91. Закона о облигационим односима и закључен у складу са тада важећим Законом о посебним условима промета непокретности, те да тужилац приликом закључења уговора није имао примедбе на начин и место овере предметног уговора, као и да чињеница да је предметни уговор оверен ван просторија суда не чини уговор ништавим, јер је правилно утврђено да су приликом овере предметног уговора о продаји били лично присутни тужилац, као продавац и за купца пуномоћник по овереном пуномоћју, те да је уговор оверила радница суда која је задужена за оверу уговора и која је имала одобрење председника суда да у нерадни дан и ван просторија суда врши овере.

Ревидент оспорава примену материјалног права нижестепених судова, истичући да према Закону о посебним условима промета непокретности, који је био на снази у тренутку закључења спорног уговора мора обавезно постојати одобрење од Министарства финансија Републике Србије да не постоје сметње за оверу уговора, а да у моменту овере спорног уговора наведено одобрење није постојало, што уговор чини ништавим. Ревидент истиче да се одобрење Министарства које се налази у списима предмета односи само на парцеле, а не и на зграде, те да је добијено тек 13.02.1995. године. Истиче и да се у конкретном случају ради о незаконито спроведеном поступку овере уговора јер је било неопходно писмено одобрење председника суда. Ревидент указује да је првостепени суд одбио предлог да се прибави извештај да ли је поднета понуда за купопродају предметних непокретности и ко је тај захтев поднео. У ревизији се и оспорава природа уговора уз наводе да се ради о симулованом правном послу којим се прикрива зеленашка камата.

Ценећи ревизијске наводе тужиоца, Врховни суд налази да наводи ревизије не стоје. Нижестепени судови су правилно применили материјално право када су извели закључак да не постоји ниједан законски разлог ништавости уговора о продаји који је оверен пред Општинским судом у Пожеги Ов. бр. 100/95 од 06.02.1995. године. Наиме, оспорени уговор настао је на основу сагласних изјава воља његових уговарача, оверен је у складу са тада важећим Законом о оверавању потписа, рукописа и преписа („Службени гласник РС“, бр. 39/93). Тужени је потписао и оверио пуномоћје којим је овластио адвоката да може у његово име и за његов рачун оверити предметни уговор, те је тиме уговор потписан од стране овлашћеног лица у смислу члана 89., 90. и 91. Закона о облигационим односима. Сама одредба члана 103. ЗОО прописује да је уговор противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима - ништав, ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију, или ако закон у одређеном случају не прописује што друго. Спорна је ваљаност прибављања форме уговора. Према конкретним околностима могло би се оцењивати да ли је начин на који је оверен потпис уговорних страна противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима, али ревизијски суд налази да се у конкретном случају не ради о таквој противности, па нема разлога за ништавост уговора. Ревизијом истакнути наводи којима се оспорава правилност утврђења нижестепених судова о околностима овере потписа, нису законом предвиђени ревизијски пут за оспоравање правилности другостепене пресуде, с обзиром да по одредби члана 407. став 2. Закона о парничном поступку, ревизија против побијане пресуде не може да се изјави због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Нису од значаја за ништавост уговора, ревизијом истакнуте околности у погледу обавезног постојања одобрења за закључење уговора у моменту овере уговора.

Сагласност за закључење уговора, прописана тада важећом одредбом члана 3. став 1. Закона о посебним условима промета непокретности („Службени гласник РС“, бр. 30/89 ... 48/94), јесте постојала, а околност да је она дата накнадно, као и евентуална околност да захтев за добијање одобрења није поднео купац, не утиче на ваљаност самог уговора. Осим тога, током поступка је утврђено да није ни било законских сметњи за добијање одобрења од стране надлежног министарства. Такође, предметно одобрење Министарства се односи на дозволу за продају непокретности, па нису тачни наводи ревидента да није било одобрења за продају зграда.

У вези навода ревидента којима се опорав понуда за купопродају предметних непокретности учињена општини, овај суд указује да је повреда права прече куповине законом санкционисана тако да лице које има то право може тражити његово остваривање тужбом у поступку пред судом, и према одредбама Закона о промету непокретности („Сл. гласник СРС“ бр 43/81...40/89, „Сл. гласник РС“ бр. 53/93...48/94) који је тада био на снази, тако што ће захтевати да се уговор о продаји поништи и да се њему прода под истим условима, и није разлог за апсолутну ништавост уговора.

Такође, тужилац није доказао да се у погледу закључења предметног уговора ради о симулованом правном послу. Стога, ревизијски наводи тужиоца по том питању представљају оцену, супротну закључку суда, која представља тужиочево субјективно виђење спорних чињеница.

Према томе, како не стоје за основане разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози на које пази по службеној дужности, Врховни суд је на основу овлашћења из члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић