



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 6795/2024**  
**25.04.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., Република ..., чији је пуномоћник Зоран Чанковић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Владан Моцковић, адвокат из ..., ВВ из ..., чији је пуномоћник Ана Ђуричић Зечевић, адвокат из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Здравко Ђукановић, адвокат из ... и ДД из ..., чији је пуномоћник Ана Ђуричић Зечевић, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и исељења, одлучујући о ревизији тужених ВВ и ДД, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1264/22 од 23.11.2022. године, у седници већа одржаној 25.04.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужених ВВ и ДД, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1264/22 од 23.11.2022. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 515/16 од 23.09.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да је ништаво и да не производи правно дејство специјално пуномоћје Ов.І бр. 24703/2014 од 15.04.2014. године, оверено пред Другим основним судом у Београду. Ставом другим изреке, утврђено је да је ништава и да не производи правно дејство заложна изјава ОПУ 468/2014 од 07.11.2014. године, дата у форми јавнобележничког записа пред Јавним бележником Браниславом Чубриловићем из ... . Ставом трећим изреке, утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом број ОПУ 984/2016 од 10.05.2016. године, закључен пре Јавним бележником Србиславом Цвејићем из ... . Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени ВВ, ГГ и ДД да солидарно исплате тужилји на име трошкова парничног поступка износ од 450.850,00 динара, са законском затезном камтом од дана извршности до исплате. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиле да се солидарно са ВВ, ГГ, ДД обавезе тужени ББ на накнаду трошкова парничног поступка досуђених ставом четвртим изреке.

Допунском пресудом Вишег суда у Београду П 515/16 од 29.12.2021. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиле и обавезана тужена

ДД да се са свим лицима и стварима исели из стана број .., површине 40,16 м2, са припадајућом терасом на првом спрату стамбене зграде у улици ... број .., у Београду, изграђеној на грађевинској парцели, која је формирана од катастарских парцела број .. лист непокретности .. КО ... и да исти ослобођен од лица и ствари преда у посед тужиљи. Ставом другим изреке, делимично је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиље да се обавезе тужени ВВ да се са свим лицима и стварима исели из стана број .., површине 40,16 м2, са припадајућом терасом на првом спрату стамбене зграде у улици ... број .., у Београду, изграђеној на грађевинској парцели која је формирана од катастарских парцела број .. лист непокретности .. КО ... и да исти ослобођен од лица и ствари преда у посед тужиљи.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1264/22 од 23.11.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених ВВ, ГГ и ДД и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 515/16 од 23.09.2021. године, у ставу првом, другом, трећем и четвртном изреке. Ставом другим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужене ДД и потврђена допунска пресуда Вишег суда у београду П 515/16 од 29.12.2021. године, у ставу првом изреке. Ставом трећим изреке, одбијени су као неосновани захтеви тужених ВВ и ДД за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ВВ и ДД, су благовремено изјавили ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Тужиља је благовремено поднела одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да ревизија тужених није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности на основу члана 408. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиља је власник стана број .., пројектоване нето површине 40,16 м2, са припадајућом терасом, на првом спрату стамбене зграде у ... број .., изграђеној на кат.парцели број .. КО ..., на основу Уговора о купопродаји закљученог са ЂЂ као продавцем, који је 28.03.2012. године оверен од стране Првог основног суда у Београду под Ов бр. 56662/2012. Дана 07.11.2014. године од стране Јавног бележника Браниславе Чубриловић оверена је zaloжна изјава којом тужиља као власник наведеног стана, неопозиво и безусловно дозвољава да се на основу исте, ради обезбеђења новчаног потраживања повериоца, туженог ВВ, према дужнику туженом ГГ, из уговора о зајму, изврши упис zaloжног права, вансудске хипотеке у корист туженог ВВ на тужиљиним стану и према којој је дата сагласност повериоцу да наплати своје потраживање обезбеђено хипотеком, уколико исто не буде плаћено од доспелости из цене добијене продајом. Ову изјаву у име и за рачун тужиље дало је лице које се легитимисало као тужени ББ, са подацима о јединственом матичном броју који одговара јединственом матичном броју овог туженог, а на основу специјалног пуномоћја, наводно овереног пред Другим основним судом у Београду под Ов 24703/2014 дана 15.04.2014. године, којим тужиља као властодавац овлашћује ББ из

... број ..., да је као власника непокретности - стана број ..., површине 40,16 м<sup>2</sup>, са припадајућом терасом на првом спрату стамбене зграде у Београду, у ... број ..., заступа и то: да у њено име и за њен рачун закључи уговор о купопродаји овог стана, прими купопродајну цену, конституише заложно право – хипотеку и обави све потребне радње и правне послове у вези са располагањем и управљањем непокретношћу која је предмет овог пуномоћја, те да је заступа пред судовима, државним органима, правним и физичким лицима у вези реализације свих правних послова. Међутим, пред Другим основним судом у Београду под овим бројем овере није оверено специјално пуномоћје, већ уговор о промету непокретности између других лица, а потпис послодавца на овом пуномоћју није аутентичан својеручни потпис тужиље АА. У овом специјалном пуномоћју поред адресе пребивалишта туженог ББ и његов ЈМБГ означен је број личне карте ... издате 23.11.2012. године. При овери заложне изјаве од стране Јавног бележника Браниславе Чубриловић на основу специјалног пуномоћја 15.04.2014. године, лице које је у име и за рачун тужиље дало изјаву као ББ са његовим јединственим матичним бројем грађана и адресом пребивалишта, легитимисало се са личном картом број ..., наводно издатом 23.11.2012. године, које је наведена и у специјалном пуномоћју. Наведена лична карта овом туженом никада није издата од стране МУП-а РС. Дана 10.06.1997. године, издата му је лична карта ..., која је пријављена као нестала.

Према усменом уговору о зајму, чијем обезбеђењу је служила заложна изјава оверена од стране јавног бележника 07.11.2014. године, зајмопримац - тужени ГГ, био је у обавези да зајмодавцу - туженом ВВ, до 07.05.2015. године, врати зајам у износу од 45.000 евра. Међутим, дуг није враћен после доспелости и тужени ВВ је упутио тужиљи, као и туженом ГГ, обавештење да до дана сачињавања опомене дужник није измирио своју обавезу према повериоцу, те да се продаја непокретности може избећи враћањем целокупног дуга до 01.12.2015. године, после чега ће бити покренут поступак продаје хипотековане непокретности ради намирења потраживања. После тога, тужени ВВ упутио је тужиљи и туженом ГГ и опомену о продаји непокретности од 25.12.2015. године, те да се дуг мора исплатити до 04.01.2016. године, после чега је решењем Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности од 01.02.2016. године, дозвољен упис забележбе хипотекарне продаје тужиљиног стана ради немирења потраживања обезбеђеног извршном вансудском хипотеком заснованом заложном изјавом од 07.11.2014. године, тако што је хипотекарни поверилац овлашћен да по правноснажности решења, али не пре истека рока од 30 дана од дана издавања решења, као хипотекарни поверилац у своје име прода непокретност у складу са Законом о хипотеци, што је тужени ВВ као продавац и учинио закључивши Уговор о продаји хипотекарне непокретности непосредном погодбом дана 10.05.2016. године, са својом сестром ДД као купцем, која је у поседу стана.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилна је одлука о ништавости предметног овереног специјалног пуномоћја, заложне изјаве у форми јавнобележничког записа и уговора о продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом, закљученим пред јавним бележником, уз закључак судова да је заложна изјава дата од стране лица које на то није било овлашћено, јер је пуномоћје за давање ове изјаве било фалсификовано, а због чега је ништав и уговор који је хипотекарни поверилац тужени ВВ, као продавац, закључио са туженом ДД, као купцем, јер је последица ништавости заложне изјаве да су ништави сви доцнији акти који се заснивају на истој, применим одредби члана 14. Закона о хипотеци и чланова

103. и 104. Закона о облигационим. Исто тако, правилна је и одлука да је тужена ДД у обавези да предметни стан, ослобођен од лица и ствари, преда у посед тужиље применом члана 37. Закона о својинско-правних односа, због чега нису од утицаја на другачију одлуку овога суда наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Према томе, неосновани су наводи ревизије којима се указује на правну сигурност, савесност, као и истинитост јавних исправа и поуздања у евиденцију из јавних књига код стицања својине, с обзиром на то да је последица утврђене ништавости предметног пуномоћја и заложне изјаве и ништавост уговора о продаји хипотековане непокретности непосредном погодбом, због чега је тужена ДД у обавези да преда предметни стан у посед тужиљи ослобођен од лица и ствари у смислу члана 104. став 1. Закона о облигационим односима – ЗОО („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 ... 57/89, „Службени лист СРЈ“ број 31/93 и „Службени гласник РС“ број 18/20), а у вези са чланом 37. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ број 6/80, 36/90, „Службени лист СРЈ“ број 29/96 и „Службени гласник РС“ број 115/2005)

При том, како се одбија као неоснована ревизија тужених ВВ и ДД и наводи из ревизије нису од утицаја на другачију одлуку овога суда, то није неопходно даље детаљно образлагати ову пресуду у смислу одредбе члана 414. став 2. ЗПП.

Из наведених разлога, Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић