



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 24836/2024
25.12.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Радославе Мађаров и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Влада Барањ, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., са боравиштем у ..., чији је пуномоћник Славиша Миљуш, адвокат из ..., ради утврђења ништавости и предаје поседа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 291/24 од 13.06.2024. године, у седници одржаној 25.12.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 291/24 од 13.06.2024. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 291/24 од 13.06.2024. године, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Сремској Митровици П 88/19 од 11.09.2023. године, којом је одбијен као неоснован тужбени захтев да се утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца, као продавца и туженог, као купца, оверен - солемнизован код Јавног бележника Дедајић Саве у Старој Пазови 24.02.2017. године, под бројем ОПУ: 197-2017; да се тужени обавезе да трпи да се тужилац на основу пресуде у катастарским и другим јавним књигама о евиденцији непокретности и правима на њима, упише као власник непокретности: приземна зграда пословних услуга број 1 на 323 м² у улици ... број ..., изграђена на парцели број .. од 13 а 93 м², остало грађевинско земљиште у својини, приземна помоћна зграда број 2 на 27 м² у улици ... изграђена на истој парцели, парцела број .. површине 13 а 93 м² остало грађевинско земљиште у својини, која се састоји од земљишта под зградом у улици ... број .. површине 3 а 23 м² и земљишта под зградом у улици ... површине 27 м², земљишта уз зграду у улици ... површине 5 а 00 м² њива 1. класе, у улици ... површине 5 а 43 м², уписане у листу непокретности

број .. КО ...; да се обавезе тужени да тужиоцу преда у посед наведене непокретности ослобођене од свих лица и ствари у року од 15 дана; тужилац обавезан да туженом надокнади парничне трошкове од 867.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате. Одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. По одредбама члана 407. ЗПП, ревизија се у предметној парници не може изјавити због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, па предмет оцене ревизијског суда не могу бити наводи тужиоца везани за одлуке донете по његовом захтеву за понављање поступка солемнизације спорног уговора које нису приложене до закључења главне расправе.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су у родбинским односима. Отац туженог је тужиоцу позајмљивао новац у пословне сврхе. Тужени има боравиште у Немачкој. Отац туженог је тужиоцу позајмио 100.000 евра, од ког новца је тужилац на јавном надметању 25.11.2005. године купио непокретност, која је предмет спорног уговора. Пошто тужилац није вратио овај износ, нити касније узете износе зајма, они су код адвоката потписали заједничку изјаву 14.02.2014. године, по којој је дуг тужиоца по основу зајма 230.000 евра и да ће се измирити продајом предметне непокретности чија је тржишна вредност у висини позајмљеног износа. Истог дана, тужилац је пред судом оверио писано пуномоћје, којим је овластио оца туженог да може у његово име и за његов рачун да отуђи (прода, замени или поклони) предметну непокретност, било ком трећем лицу као стицаоцу, по слободном избору и условима које он нађе за сходно и да може у ту сврху да закључи одговарајући уговор о промету непокретности, да га овери пред надлежним судом и стицаоцу изда ваљану исправу ради укњижбе на тим непокретностима у јавним књигама, без даље сагласности и питања, као и да предузима све друге правне радње и врши сва права и обавезе које проистекну за тужиоца из тако закљученог уговора, нпр. прими купопродајну цену и преда посед стицаоцу и све друге радње које давалац пуномоћја, тужилац, унапред одобрава и прихвата да имају правну снагу, као да их је он лично преузео. На основу овог пуномоћја, отац туженог, у својству пуномоћника тужиоца, као продавца закључио је са туженим, као купцем 24.02.2017. године спорни купопродајни уговор, који је оверен од стране јавног бележника. На основу овог уговора, на основу решења надлежне службе катастра од 21.03.2017. године, тужени је уписан као власник непокретности. Иза тога, тужилац је 27.04.2017. године пред јавним бележником оверио писани опозив пуномоћја од 14.02.2014. године.

Са полазиштем на наведене битне чињенице, нижестепени судови налазе да у смислу одредби садржаних у члановима 10, 12, 21, 26, 84, 91. став 3. 103, 104, 109, 111.

и 141. Закона о облигационим односима тужбени захтев није основан. Располагање спорним уговором извршено је на основу слободно изјављених воља датих у законом предвиђеној форми за промет права својине на непокретностима, а пуномоћје тужиоца, као власника непокретности дато оцу туженог у законом предвиђеној форми довело је до стицања својине туженог, па је тек након тога тужилац пуномоћје опозвао. Пошто је тужилац овластио оца туженог на располагање без ограничења у погледу времена важења, врсте уговора и лица са којим ће уговор закључити, другостепени суд је оценио као неосноване жалбене наводе везане за симулацију правног основа располагања, односно за зеленашку природу уговора.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су закључили да нема чињеница које би водиле ништавости аката располагања, односно правног основа на основу ког је тужени уписан као власник непокретности уписаних у листу непокретности број .. КО

Законом о облигационим односима прописано је да је уговор закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26.); да свака уговорна обавеза мора имати допуштен основ и да је основ недопуштен ако је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима (члан 51. ставови 1. и 2.); ако основ не постоји или је недопуштен уговор је ништав (члан 52.); да привидан уговор нема дејства међу уговорним странама, али ако прикрива неки други уговор тај други важи ако су испуњени услови за његову правну ваљаност; да се привидност уговора не може истицати према трећем савесном лицу (члан 66.); да закључење уговора не подлеже никаквој форми, осим ако је законом друкчије одређено (члан 67. став 1.); пуномоћје је овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику; постојање и обим пуномоћја су независни од правног односа на чијој је подлози пуномоћје дато (члан 89. ставови 1. и 2); када се пуномоћје даје за закључење уговора или предузимање којег другог правног посла за који је прописан облик јавно потврђене (солемнизоване) исправе или јавнобележничког записа, довољно је да потпис властодавца буде оверен (члан 90. став 2.); посао који не долази у редовно пословање може пуномоћник предузимати само ако је посебно овлашћен за предузимање тог посла, односно врсте послова међу које он спада (91. став 3.); уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује шта друго (члан 103. став 1.); ништав је уговор којим неко, користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем другог, његовим недовољним искуством, лакомисленošћу или зависношћу, уговори за себе или за неког трећег корист која је у очигледној несразмери са оним што је он другом дао или учинио, или се обавезао дати или учинити (члан 141. став 1.).

Одредбом члана 4. став 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ бр. 93/14, 121/14 и 6/15) прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

Одредбом члана 33. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

У конкретном случају, разјашњено је да је тужилац према оцу туженог на дан 14.02.2014. године имао доспелу неизмирену новчану обавезу у висини од 230.000

евра, те да је у сврху измирења те обавезе сачињена заједничка писана изјава зајмодавца и зајмопримца, као и писано пуномоћје зајмопримца којим је овластио зајмодавца да ради намирења свог потраживања располаже по свом нахођењу зајмодавчевом непокретношћу. Утврђено је и да је непокретност купљена од износа који је зајмодавац позајмио зајмопримцу девет година пре него што су уговарачи извршили сравњење права и обавеза. Надаље, разјашњено је да је спорни купопродајни уговор закључен три године након сачињења пуномоћја, при чему тужилац не тврди да је позајмицу вратио, односно да је обавеза престала на неки други начин.

Имајући у виду наведене меродавне материјалноправне одредбе, спорни уговор пуноважан је како са формалноправног, тако и са материјалноправног аспекта.

Наиме, пуномоћје које је тужилац дао оцу туженог 14.02.2014. године није било временски ограничено, а садржало је овлашћење пуномоћника да по сопственом избору одреди врсту уговора којим ће располагати непокретношћу, да преда посед непокретности лицу по свом избору и да безусловну сагласност за упис права својине. Основ овог располагања садржан је у споразуму зајмодавца и зајмопримца по коме 14.02.2014. године обавеза зајмопримца износи 230.000 евра и зајмопримац има право да прода непокретност ради реализације свог потраживања. Пошто је тужилац новац позајмљивао у пословне сврхе и спорну непокретност купио управо од новца који је позајмио од оца туженог 2005. године, нема околности које би водиле закључку да је спорни уговор зеленашки. Принудним прописима није ограничена слобода уговарања измирења доспеле новчане обавезе имовином дужника, па тако ни продајом непокретне имовине, на који начин је тужилац у конкретном случају оцу туженог позајмицу вратио. Отац туженог је на основу пуноважног пуномоћја имао слободу избора правне форме отуђења непокретности, па су без значаја за одлуку чињенице висине назначене купопродајне цене у уговору од 27.04.2017. године и да ли је тужени свом оцу купопродајну цену измирио.

Наводи одговора на ревизију нису били потребни за доношење одлуке о ревизији, па је одлука у ставу другом изреке донета на основу одредби чланова 165. став 2. и 154. ЗПП.

Из изнетих разлога, одлука у ставу првом изреке, донета је на основу члана 414. став 1. ЗПП.

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

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**