



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2058/2016**  
**16.03.2018. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бисерке Живановић, председника већа, Споменке Зарић и Бранислава Босиљковића, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Драган Тодоровић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., кога заступа Аца Настасијевић, адвокат из ... и ГГ из ..., кога заступа Михајло Поповић, адвокат из ..., одлучујући о ревизији туженог ВВ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1007/16 од 12.05.2016. године, у седници одржаној 16.03.2018. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1007/16 од 12.05.2016. године, у односу на туженог ВВ, у усвајајућем делу става првог изреке и у ставу другом изреке и предмет у укинута делу **ВРАЋА** другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Неготину, Судска јединица у Кладову П 324/15 од 23.11.2015. године, ставом првим изреке, обавезан је тужени ГГ да тужиоцима исплати износ од 7.570.000,00 динара и то тужиоцу АА износ од 3.720.000,00 динара на име исплаћене купопродајне цене, са законском затезном каматом почев од 22.12.2008. године до исплате и 93.000,00 динара на име уговорне казне са законском затезном каматом почев од 27.11.2009. године, као дана подношења тужбе, па до исплате, а тужили ББ износ од 3.720.000,00 динара на име исплаћене купопродајне цене, са законском затезном каматом почев од 22.12.2008. године до исплате и 55.800,00 динара на име уговорне казне, са законском затезном каматом почев од 27.11.2009. године, као дана подношења тужбе до исплате, док је овај тужбени захтев према туженом ВВ одбијен као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужени ГГ да тужиоцима солидарно накнади трошкове парничног поступка у износу од 512.752,36 динара, а обавезани су тужиоци да туженом ВВ солидарно исплате на име трошкова парничног поступка износ од 206.450,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1007/16 од 12.05.2016. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда, тако што су тужени ВВ и ГГ обавезни да тужиоцима солидарно исплате и то: тужиоцу АА износ од 3.720.000,00 динара на име исплаћене купопродајне цене, са законском затезном каматом, почев од 27.11.2009. године па до исплате и тужили ББ износ од 3.720.000,00 динара на име исплаћене купопродајне цене са законском затезном каматом почев од 27.11.2009. године до исплате, док је одбијен као неоснован тужбени захтев тужилаца да им

тужени солидарно на име уговорне казне исплате и то: тужиоцу АА износ од 93.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 27.11.2009. године и тужилци ББ износ од 55.800,00 динара, са законском затезном каматом почев од 27.11.2009. године, као и да им на досуђене износе исплате законску затезну камату почев од 22.12.2008. године до 27.11.2009. године. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима солидарно на име трошкова поступка исплате износ од 512.752,00 динара, док је ставом трећим изреке, одбијен захтев тужилаца да им тужени на име трошкова жалбеног поступка солидарно исплате износ од 90.000,00 динара.

Против наведене пресуде донете у другом степену, тужени ВВ је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, која је учињена у поступку пред другостепеним судом и због погрешне примене материјалног права.

Тужилац АА је поднео одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11, 55/2014), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су 22.12.2008. године закључили уговоре о куповини апартмана у изградњи, у којима су означени као купци са туженим ВВ, означеним у уговору као инвеститор, а кога је приликом закључења уговора заступао тужени ГГ по пуномоћју овереном 28.07.2008. године. Према закљученим уговорима, инвеститор је власник кат.парц. ... КО ..., а предмет уговора су два апартмана која ће се градити на наведеној кат.парцели, а инвеститор је за обављање грађевинских радова ангажовао Предузеће "ДД" д.о.о. кога заступа законски заступник ГГ. Уговорени рок изградње је крај септембра 2009. године, а уговорена цена апартмана који купује тужилац АА је 59.920 евра, а тужилца ББ 41.640 евра. Уговор је за наведеног инвеститора потписао тужени ГГ по приложеном пуномоћју. Према пуномоћју тужени ВВ је овластио туженог ГГ да у његово име и за његов рачун може да потписује све уговоре, предуговоре и правне акте и све остале правне радње везане за укњижбу на парцели бр. ... КО ..., по култури пашњак, да може да потписује све папире приликом допарцелизације, стицања техничких услова за градњу, као и свих папира везаних за добијање техничких услова у ЕПС-у, те да може да врши продају исте некретнине. Уговором о заједничкој изградњи закљученим 08.05.2009. године између инвеститора "ДД" д.о.о. из ..., кога заступа директор ГГ и суинвеститора ВВ уговорена је изградња породичног стамбеног објекта на Златибору на наведеној кат.парцели власништво туженог ВВ, према ком уговору суинвеститор ВВ ради остварења циља уговора улаже своје право својине на предметној парцели, а инвеститор се обавезује да својим средствима изгради породични стамбени објекат, обезбеди све акте и потребне дозволе за градњу, техничку документацију, прибави употребну дозволу и преда суинвеститору у својину припадајуће делове новоизграђеног објекта према условима из тог уговора и да о свом трошку изгради објекат, с тим да ће и инвеститору и суинвеститору припасти 50% новоизграђеног објекта. Цену по спорним уговорима о куповини апартмана тужиоци су исплатили туженом ГГ, а радови на изградњи уговорених објеката нису окончани до уговореног рока – септембра 2009. године. Према хипотекарној изјави овереној 23.11.2009. године, овде тужени ГГ је хипотекарни дужник овде тужилаца, као хипотекарних поверилаца,

те ради обезбеђења потраживања које хипотекарни повериоци имају према ГГ као хипотекарном дужнику, Предузеће "ДД" д.о.о. ..., као хипотекарни јемац, обезбеђује потраживање хипотекарних поверилаца по основу спорних уговора о куповини апартмана у изградњи, заснивањем хипотеке на непокретности хипотекарног јемца у ... у корист хипотекарних поверилаца. Тужени ВВ и ГГ су 22.09.2009. године закључили, а 23.09.2009. године оверили изјаву – сагласност воља којом ВВ опозива писмено пуномоћје дато ГГ, раскидају уговор о заједничкој изградњи на кат.парцели туженог ВВ, а тужени ГГ се обавезује да потпуно обештети купце апартмана у изградњи на Златибору – овде тужиоце, тако што ће им извршити повраћај примљеног новца, уз обавезу да спорне купопродајне уговоре раскине. Ова изјава садржи констатације да су потписници сагласни да је ВВ овласио ГГ да у његово име и за његов рачун изврши изградњу објекта на парцели туженог ВВ и изврши продају и пренос власништва на апартманима и прими купопродајну цену, да имају уговор о заједничкој изградњи, те да је ГГ по основу овлашћења потписао и оверио уговоре о купопродаји апартмана у изградњи са овде тужиоцима. Неспорно је да тужени ГГ новац који је примио од тужилаца на име купопродајне цене није уплатио ни на један рачун, већ да је примљени новац у целости задржао за себе. Пресудом првостепеног суда, која је у том делу постала правноснажна у току ове парнице, раскинути су уговори о купопродаји апартмана у изградњи по уговорима закљученима 22.12.2008. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужени ГГ није имао овлашћење по пуномоћју које је добио од туженог ВВ да врши продају апартмана у изградњи и прима купопродајну цену, да је овим радњама извршио прекорачење овлашћења, да их тужени ВВ накнадно није одобрио, да се све то потврђује и наведеном хипотекарном изјавом туженог ГГ као хипотекарног дужника, због чега је, позивајући се на одговарајуће одредбе материјалног права, тужбени захтев усвојио само у односу на туженог ГГ, а одбио га у односу на туженог ВВ.

Полазећи од истог чињеничног стања, другостепени суд сматра да је погрешан закључак првостепеног суда да је тужени ГГ прекорачио овлашћење из пуномоћја, да циљним и језичким тумачењем пуномоћја произлази да се оно односи и на продају апартмана који ће бити изграђени, те да је наведеном изјавом – сагласношћу воља између тужених тужени ВВ накнадно одобрио радње туженог ГГ, да околност да је тужени ГГ прихватио да он у целости измири предметно новчано потраживање тужилаца није од утицаја на одговорност туженог ВВ у односу на тужиоце.

Основано се у ревизији туженог ВВ указује да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, у вези са чланом 394. ЗПП, а што је ревизијски разлог предвиђен одредбом члана 407. став 1. тачка 3. ЗПП, као и да због погрешне примене материјалног права чињенично стање није правилно и потпуно утврђено.

Иако нижестепени судови као основ спора означавају накнаду штете, у питању је раскид уговора, у смислу члана 124. Закона о облигационим односима, према којој у двостраним уговорима, кад једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може захтевати испуњење обавезе или уговор, под предвиђеним условима, раскинути простом изјавом – уколико раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете. Према члану 132. став 2. ЗОО, ако је једна страна

извршила уговор потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала. Битна чињеница у смислу наведених одредаба материјалног права је утврђивање кривице за неизвршење уговорних обавеза, о чему пресуда не садржи било какве разлоге. При том, другостепени суд је одбио као неосновану и жалбу туженог ГГ, наставши да постоји солидарна одговорност тужених да тужиоцима врате исплаћене износе на име купопродајне цене, а који став је у супротности са закључком другостепеног суда да је тужени ГГ био само пуномоћник туженог ВВ код закључења спорних уговора са тужиоцима, те да је поступао у оквиру датог пуномоћја, да није прекорачио овлашћење, те да је тужени ВВ свакако бар накнадно одобрио све радње које је тужени ГГ, као његов пуномоћник, предузимао. Поред тога, у вези спорног пуномоћја, другостепени суд само наводи да циљним и језичким тумачењем пуномоћја произлази да се оно односи и на продају апартмана који ће бити изграђени, без даљег објашњења овог закључка. С обзиром на утврђену садржину пуномоћја којом тужени ВВ овлашћује туженог ГГ да обавља неопходне послове везане за укњижбу на кат.парцели ..., обавља радње неопходне за допарцелизацију, стицање техничких услова за градњу, те да може да "изврши продају исте некретнине", овакав закључак другостепеног суда је неприхватљив и представља погрешну примену материјалног права, јер пуномоћје за продају непокретности мора бити недвосмислено, а непокретност која се продаје мора бити прецизно и тачно дефинисана. Очигледно је да другостепени суд свој закључак првенствено заснива на свом тумачењу изјаве – сагласности воља коју су тужени међусобно закључили, а из чије садржине закључује да је тужени ВВ накнадно одобрио предузету радњу свог пуномоћника, а у смислу одредбе члана 87. и 88. Закона о облигационим односима. Међутим, овакав закључак другостепени суд није могао да изведе само на основу писаних доказа у списима, имајући у виду да је првостепени суд одбијање тужбеног захтева у односу на туженог ВВ образложио исцрпном анализом саслушаних странака у поступку, а у вези наведене изјаве – сагласности воља, у целости поверовао исказу туженог ВВ о разлозима због којих је такву изјаву потписао. У таквој ситуацији другостепени суд није могао да изведе другачији закључак од оног који је извео првостепени суд у погледу правог значења те изјаве, а да не закаже расправу и сам изведе доказ саслушањем парничних странака и потом оцени њихове исказе. Стога је основано указивање ревидента да је преиначујући првостепену пресуду у односу на њега другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1., у вези са чланом 394. ЗПП, а која је била од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити наведене пропусте и оценити и одлучне чињенице за правилну примену материјалног права на коју је указано овим решењем. Пошто оцени и остале наводе из ревизије и оцени и друге неуобичајене одредбе уговора које су тужиоци закључили (члан 9, члан 14, према којима уговорне обавезе преузима и "пуномоћник", односно "извођач радова", а који нису уговорна страна) другостепени суд ће донети правилну и закониту одлуку.

На основу одредбе члана 415. став 1. и 416. став 2. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Бисерка Живановић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић