



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 992/2021**  
**27.01.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, ЈП из Београда, чији је пуномоћник Драган Савић адвокат из ..., против тужене АА из ..., чији је пуномоћник Владан Моцовић, адвокат из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Драган Клепић адвокат из ..., ГГ из ..., чији је пуномоћник Мирољуб Секулић адвокат из ..., ДД из ..., чији је пуномоћник Ненад Радојичић адвокат из ..., ЂЂ из ... и „А градња инвест“ д.о.о. Нови Сад, ради дуга, одлучујући о ревизијама тужиоца и тужених ВВ, ГГ и ДД изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 37/2019 од 12.09.2019. године, у седници већа одржаној 27.01.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване ревизије тужиоца и тужених ВВ, ГГ и ДД, сви из ... изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 37/2019 од 12.09.2019. године.

**ОДБИЈА СЕ** захтев тужене АА из ... за накнаду трошкова ревизијског поступка.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 6625/10 од 16.03.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев да се тужени АА и ББ обавезу да тужиоцу на име дуга солидарно исплате износ од 24.755.449,72 динара са законском затезном каматом на износ главног дуга од 11.052.413,80 динара почев од 18.04.2017. године до исплате. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев и обавезани су тужени ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и „А градња инвест“ д.о.о. Нови Сад да тужиоцу на име дуга солидарно исплате износ од 24.755.449,72 динара, са законском затезном каматом на износ главног дуга од 11.052.413,80 динара почев од 18.04.2017. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој АА надокнади трошкове парничног поступка у износу од 466.500,00 динара. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и „А градња инвест“ д.о.о. Нови Сад да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 588.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 37/2019 од 12.09.2019. године одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и тужених ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ и „А градња

инвест“ д.о.о. Нови Сад и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 6625/10 од 16.03.2018. године.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену ревизије су благовремено изјавили тужилац и тужени ВВ, ГГ и ДД због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужена АА је поднела одговор на ревизију тужиоца. Трошкове ревизијског поступка је тражила.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04 и 111/09) који се примењује на основу одредбе члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени Гласник РС“, бр. 72/11... 18720) и члана 23. став 3. Закона о изменама и допунама Закона о парничног поступка објављеним у „Службеном гласнику РС“ бр. 55/2014, Врховни касациони суд је оценио да ревизије нису основане.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није учињена ни битна повреда поступка из члана 361. став 1. ЗПП, јер се ревизијом тужене ГГ не указује конкретно на одредбе процесног закона које суд није применио или је неправилно применио, а то је било или могло бити од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, између тужиоца и тужених као инвеститора, дана 11.07.2006. године закључен је уговор број ... о регулисању међусобних односа у вези уређивања грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели формираној од кат.парцела 4021/1 и 4022 К.О. ..., у Улици ... у ... Наведени уговор је за тужиоца потписао ЕЕ, дипл.правник, док је за инвеститоре АА, ББ, ВВ, ГГ, и ДД уговор потписао тужени ЂЂ, као пуномоћник, који је уговор потписао и за „А градњу инвест“ д.о.о. Нови Сад у својству директора, односно законског заступника. У наведеном уговору констатовано је да су инвеститори доставили пуномоћја којима овлашћују ЂЂ из ... у заступању у свим правним пословима у вези изградње предметног објекта. Чланом 4. уговора одређено је да су се инвеститори определили да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор „А градња инвест“ д.о.о. Нови Сад, у ратама и са динамиком плаћања ближе означеном у том члану уговора, док је чланом 9. уговорено да инвеститори по уговору одговарају солидарно. Пуномоћјима идентичне садржине, која су потписали и оверили код суда тужени ВВ Ов 6450/2005 од 14.12.2005. године, ГГ Ов 6460/05 од 14.12.2005. године и ДД Ов 6444/2005 од 14.12.2005. године, наведени тужени су овластили туженог ЂЂ из ... да као суинвеститор у градњи стамбеног објекта може предузети све радње пред свим државним органима ради добијања документације потребне за добијање грађевинске дозволе и то почев од акта за изградњу, преко пројектовања, дозволе за градњу, закључење уговора са Дирекцијом за грађевинско земљиште, пријаве радова, техничког прегледа и употребне дозволе. Пуномоћјима овереним код надлежног суда Ов 5948/04 од 23.11.2004. године и Ов 5946/04 од 23.11.2004. године тужени АА и ББ су такође овластили туженог ЂЂ да у њихово име може предузимати све радње као и претходно наведени тужени, с тим што у тексту пуномоћја није наведено да у њихово име и за њихов рачун може закључити уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште. Тужени као инвеститори нису у целости

испунили обавезу плаћања накнаде за уређење земљишта по наведеном уговору тако да укупан доспели износ дуга, обрачунат на дан вештачења 18.04.2017. године, износи 24.755.449,72 динара, од чега износ од 13.703.035,22 динара представља дуг на име неплаћене затезне камате од датума доспећа сваке појединачне рате до 18.04.2017. године, а износ од 11.052.413,80 динара представља неуплаћене валоризоване износе рата.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су одбили тужбени захтев у односу на тужене АА и ББ, налазећи да је тужени ЂЂ закључењем предметног уговора са тужиоцем, у својству њиховог пуномоћника, прекорачио границе овлашћења која су му дата пуномоћјима, па како прекорачење није одобрено закључени уговор је у односу на њих ништав правни посао и не обавезује их, применом чланова 84. став 1, 85. став 1, 87. став 1, 91, 103. и 109. Закона о облигационим односима. У односу на остале тужене, нижестепени судови су сматрали да је пуномоћник имао овлашћење за закључење предметног уговора, па је према њима уговор пуноважан правни посао на основу кога су тужени солидарно одговорни тужиоцу за исплату преосталог износа неисплаћене накнаде, на основу чланова 26, 262. став 1, 277. став 1, 324. став 1. и 414. став 1. Закона о облигационим односима.

По становишту Врховног касационог суда, побијана другостепена пресуда заснива се на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 26. Закона о облигационим односима, прописано је да је уговор закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора, док је чланом 84. истог Закона прописано да се уговор, као и други правни посао може предузети и преко заступника, те да се овлашћење за заступање заснива на закону, општем акту правног лица, акту надлежног органа или на изјави воље заступаног (пуномоћје). Према члану 85. став 1. ЗОО, уговор који закључи заступник у име заступаног лица и у границама својих овлашћења обавезује непосредно заступаног и другу уговорну страну, док је чланом 87. став 1. ЗОО прописано да кад заступник прекорачи границе овлашћења заступани је у обавези само уколико одобри прекорачење. Обим овлашћења пуномоћника одређен је одредбом 91. ЗОО, па пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен (став 1), али не може без посебног овлашћења за сваки појединачни случај преузети меничну обавезу, закључити уговор о јемству, о поравнању, о изабраном суду, као ни одрећи се неког права без накнаде.

Применом цитираних законских одредби на утврђено чињенично стање, правилно је становиште нижестепених судова да је уговор о регулисању међусобних односа у вези уређивања грађевинског земљишта за изградњу стамбено-пословног објекта, закључен између тужиоца и тужених ВВ, ГГ и ДД, пуноважан правни посао јер је њихов пуномоћник, тужени ЂЂ, приликом закључења уговора поступао у границама издатих овлашћења. Наиме, у пуномоћјима којима су наведени тужени овластили пуномоћника на предузимање свих потребних радњи за добијање грађевинске дозволе за стамбено-пословни објекат чији су суинвеститори, посебно је назначено да пуномоћник може у њихово име и за њихов рачун да закључи уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште. Како су се тужени за извршење уговорних обавеза обавезали као солидарни дужници (члан 9. уговора), правилно су обавезани на исплату неизмиреног дуга по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта у укупно утврђеном износу од 24.755.449,72 динара, који садржи и камату од доспећа

сваке неизмирене рате до дана утврђивања потраживања, сходно члану 262. став 1, члана 277. став 1, 279. став 1, 324. став 1 и 414. ЗОО.

Нису основани ревизијски наводи тужених да је обавеза плаћања накнаде била на туженом привредном друштву „А Градња инвест“ доо Нови Сад, на основу члана 4. Уговора, као и да издата пуномоћја нису садржала посебна овлашћења за уговарање јемства и солидарне одговорности тужених, као ни битне елементе уговора. Ово стога што по становишту ревизијског суда, пуномоћја тужених садрже јасно и изричито овлашћење за закључење уговора са тужиоцем. Закључени уговор не садржи одредбе о јемству да би било потребно посебно овлашћење пуномоћнику према члану 91. став 4. ЗОО, јер се уговором о јемству јемац обавезује према повериоцу да ће испунити пуноважну и доспелу обавезу дужника ако то овај не учини (члан 997. ЗОО), док је у конкретном случају уговорена солидарна обавеза тужених на основу члана 414. став 1. ЗОО, па сви тужени као дужници солидарне обавезе одговарају истовремено повериоцу за целу обавезу и он по свом избору може захтевати плаћање само неког од њих или од свих истовремено. Како се унапред није могла утврдити висина обавезе тужених, с тога то није ни могло бити наведено у пуномоћјима тужених, што је правилно закључио и другостепени суд. Иако се ради о уговору који се редовно закључује у поступку добијања дозволе за изградњу објеката, нема нејасних одредби које би сходно члану 100. ЗОО требало тумачити у корист тужених, па су супротни ревизијски наводи неосновани.

Такође, неосновано ревизијом тужилац указује на погрешну примену материјалног права у делу одлуке којим је одбијен тужбени захтев према туженима АА и ББ, позивајући се на одредбу члана 74. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03) који је важио у време закључења уговора, према којој накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор. Тужилац своје потраживање заснива на извршењу уговорних обавеза, на основу члана 262. став 1. ЗОО, који уговор према ово двоје тужених не производи правно дејство јер пуномоћник није имао овлашћење за његово закључење, сходно члану 84. и 85. ЗОО, нити је уговор накнадно одобрен (члан 87. ЗОО), па је према њима уговор ништав применом члана 103. ЗОО.

Како се ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност и законитост другостепене пресуде будући да се понављају наводи који су истицани и у жалбама парничних странака о којима је другостепени суд дао правилне и јасне разлоге које прихвата и ревизијски суд, ревизије су оцењене неоснованим.

Из наведених разлога одлучено је као у ставу првом изреке на основу члана 405. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима ревизијског поступка из става другог изреке ове пресуде донета је на основу члана 150. став 1. ЗПП, с обзиром да трошкови изјављивања одговора на ревизију не представљају потребне трошкове за вођење парнице.

**Председник већа – судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић