



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5787/2021**  
**21.12.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужиле Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП са седиштем у Београду, против тужених АА из ..., Предузећа „А Градња – Инвест“ д.о.о. са седиштем у Новом Саду и ББ из ..., чији је пуномоћник Нинослав Мајачић, адвокат из ..., ради дуга по тужби и по противтужби тужене ББ ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиле изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6542/18 од 10.01.2019. године, у седници одржаној 21.12.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована ревизија тужиле изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6542/18 од 10.01.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 535/13 од 28.02.2018. године, ставом првим изреке, усвојен је захтев тужиле и обавезани тужени да тужиле солидарно плате 28.009.580,59 динара и законску затезну камату на износ главног дуга од 13.072.849,56 динара почев од 22.05.2017. године до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је, противтужбени захтев тужене ББ да се утврди да је члан 5. Уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу колективног стамбеног објекта број .../...-...-...-... од 28.11.2007. године ништав и без дејства према туженој ББ. Ставом трећим изреке, одбијен је, евентуални противтужбени захтев тужене ББ да се утврди да је уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу колективног стамбеног објекта број .../...-...-...-... од 28.11.2007. године без правног дејства према њој. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиле солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 215.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6542/18 од 10.01.2019. године, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке у односу на тужену ББ, тако што је одбијен, као неоснован захтев тужиле у делу у коме је тражено да се тужена ББ солидарно са туженима АА и „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад, обавезе да тужиле исплати 28.009.580,59 динара и законску затезну камату на износ главног дуга од 13.072.849,56 динара почев од 22.05.2017. године до исплате, преиначена је

првостепена пресуда у ставу другом, трећем и четвртном изреке у односу на тужену ББ, усвојен противтужбени захтев и утврђено да је уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу колективног стамбеног објекта број .../...-...-...-... од 28.11.2007. године без правног дејства према туженој ББ, обавезана је тужила да туженој ББ накнади трошкове поступка у износу од 702.000,00 динара.

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

Тужена ББ дала је одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...18/20), и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужена ББ је, као инвеститор са туженим Предузећем „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад, као суинвеститором 14.09.2006. године закључила уговор о заједничком финансирању изградње стамбено – пословног објекта на кп. бр. ... КО ..., на којој се налази кућа бр. ..., власништво тужене ББ. Наведеним уговором, чланом 3. утврђено је да су стране сагласне да инвеститор прода 1/16 идеалних делова куће суинвеститору и 1/16 идеалних делова исте непокретности АА, као физичком лицу, што ће бити регулисано посебним уговором о купопродаји непокретности. Чланом 4. став 1. утврђено је да су се уговорне стране сагласиле да инвеститор улаже новчана средства, рад, материјал и/или опрему у циљу реализације заједничке градње стамбено пословног објекта. Чланом 4. став 2. уговорене су и таксативно наведене обавезе суинвеститора, туженог Предузећа „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад, међу којима и обавеза да сноси трошкове комуналног опремања и уређења грађевинског земљишта. Тужена ББ је туженом АА, као законском заступнику – директору туженог Предузећа „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад дала пуномоћје које је оверено пред Трећим општинским судом у Београду 15.09.2006. године под Ов .../..., и истим га овластила да може у њено име и за њен рачун предузимати све потребне правне радње и правне послове пред свим надлежним државним органима, ради документације потребне за добијање дозволе за изградњу и то почев од акта за градњу, као и његове разраде, преко пројектовања, дозволе за градњу, пријаве радова, техничког прегледа и употребне дозволе, да може наступати пред свим трећим лицима, и да може предузимати све друге правне радње и послове који су неопходни за завршетак добијања грађевинске дозволе, било да их је потребно предузети пред надлежним органима општине, града или суда. Тужила је са туженима, као инвеститорима 28.11.2007. године закључила уговор, којим је регулисана накнада за уређивање градског грађевинског земљишта за изградњу стамбеног објекта на кп. бр. ... КО ..., и истим је констатовано да су инвеститори доставили правноснажно решење од 12.04.2007. године, о одобрењу за изградњу колективног стамбеног објекта у Улици ... бр. ... . Чланом 2. тог уговора утврђено је накнада за уређивање градског грађевинског земљишта на дан 07.11.2007. године у износу од 17.879.503,88 динара. Чланом 3. је констатовано да су се тужени определили да обрачунату накнаду из члана 2. уговора плати Предузеће „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад, на рате у року од 36 месеци и то прву рату у висини од 10% од укупно утврђене обавезе до 22.11.2007. године, а

преостале обавезе у 35 месечних рата, закључно са 15.10.2010. године. У члану 5. уговора наведено је да за све обавезе настале из уговора тужени, одговарају солидарно. Уговор је у име тужене ББ по пуномоћју потписало овлашћено лице Предузећа „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад. Тужено Предузеће „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад је извршило прву уплату обрачунате накнаде 19.11.2007. године, а последњу 15.10.2008. године. На основу налаза и мишљења судског вештака утврђено је да је укупан доспели дуг на дан 22.05.2017. године износи 28.009.580,99 динара, од чега је износ главног дуга 13.072.849,56 динара.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио захтев тужиле у односу на све тужене, применом члана 2. став 1. тачка 30. и члана 74. Закона о планирању и изградњи, који се примењивао у време закључења спорног уговора, јер је сматрао да су сви тужени, као инвеститори по закону дужни да плате накнаду за уређивање градског грађевинског земљишта.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је одлучио другостепени суд када је преиначио првостепену пресуду у односу на тужену ББ, правилном применом материјалног права.

Законом о облигационим односима чланом 26. прописано је да је уговор закључен кад су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора. Чланом 84. став 1., прописано је да се уговор као и други правни посао може предузети и преко заступника, а ставом 2. да се овлашћење за заступање заснива на закону, статуту или другом самоуправном општем акту, акту надлежног органа или на изјави воље заступаног (пуномоћје). Чланом 85. став 1. прописано је да уговор који закључи заступник у име заступаног лица и у границама својих овлашћења обавезује непосредно заступаног и другу уговорну страну. Чланом 87. став 1., прописано је да када заступник прекорачи границе овлашћења, заступани је у обавези само уколико одобри прекорачење. Чланом 91. став 1., прописано је да пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен, ставом 2. да пуномоћник коме је дато опште пуномоћје може предузимати само правне послове који долазе у редовно пословање, ставом 3. да посао који не долази у редовно пословање, може пуномоћник предузети само ако је посебно овлашћен за предузимање тог посла, односно врсте послова међу које он спада.

Када се пође од цитираних одредби закона и утврђеног чињеничног стања, правилан је закључак другостепеног суда да је спорни уговор о регулисању међусобних односа у вези уређивања грађевинског земљишта за изградњу стамбено пословног објекта, закључен 28.11.2007. године у односу на тужену ББ ништав правни посао, јер њен пуномоћник тужени АА, као овлашћено лице туженог Предузећа „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад приликом закључења уговора са тужилом није поступао у границама издатих овлашћења. Наиме, пуномоћјем које је тужена ББ дала туженом АА, као овлашћеном лицу туженог Предузећа „А Градња – Инвест“ д.о.о. Нови Сад, није дато овлашћење да у њено име са тужилом закључи уговор о накнади за уређивање градског грађевинског земљишта. Како пуномоћник тужене ББ није био овлашћен да у име и за њен рачун са тужилом закључи уговор о накнади за уређивање градског грађевинског земљишта и како је закључењем уговора у својству њеног пуномоћника прекорачио границе овлашћења које су му дате пуномоћјем, то је поступио супротно члану 91. став 1. Закона о облигационим односима, јер је закључио правни посао на чије предузимање није био овлашћен, и како тужена ББ није одобрила

прекорачење, закључени уговор је у односу на њу ништав правни посао, због чега она није дужна да испуни обавезе из уговора. Стога је правилна одлука другостепеног суда којом је утврђено да је уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу пословно стамбеног објекта од 28.11.2007. године без правног дејства према туженој ББ и с тим у вези правилно одбијен, као неоснован захтев тужиље за исплату накнаде у односу на тужену ББ, правилном применом члана 84. став 1, члана 85. став 1, члана 87. став 1, члана 91, члана 103. и члана 109. Закона о облигационим односима.

Неосновано се ревизијом указује на погрешну примену материјалног права, члан 74. став 1. Закона о планирању и изградњи, јер тужиља своје потраживање заснива на извршењу уговорних обавеза, на основу члана 262. став 1. Закона о облигационим односима, па како спорни уговор у односу на тужену ББ не производи правно дејство, јер пуномоћник није имао овлашћење за његово закључење, сходно члану 84. и 85. Закона о облигационим односима, нити је уговор накнадно одобрен, то је према туженој ББ уговор ништав, сагласно члану 103. Закона о облигационим односима, због чега она није дужна да испуни обавезе из тог уговора.

Како се ревизијским наводима не доводи у сумњу правилност и законитост другостепене пресуде, ревизија је оцењена неоснованом.

Са напред наведених разлога, на основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић