



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**Rev 3049/05**  
**01.02.2006. godina**  
**Beograd**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Stojana Jokića, predsednika veća, Zvezdane Lutovac, Slobodana Dražića, Nikole Stanojevića i Mihaila Rulića, članova veća, u parnici tužilaca AA, čiji je punomoćnik advokat AB i BB, čiji je punomoćnik advokat AV, protiv tuženih VV, vlasnika Agencije "GG", čiji je zastupnik advokat BA i DD, čiji je punomoćnik advokat BV i umešača na strani tuženih: ĐĐ i EE, radi naknade štete zbog povrede ugovora, odlučujući o reviziji tuženih i umešača na njihovoj strani, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Novom Sadu Gž.br. 1648/2005 od 20.07 2005. godine, u sednici veća održanoj dana 1.02.2006. godine, doneo je

**R E Š E N J E**

UKIDAJU SE presuda Okružnog suda u Novom Sadu Gž.br. 1648/2005 od 20.07 2005. godine i ispravljena presuda Opštinskog suda u Novom Sadu P. broj 9971/2003 od 7.12.2004. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

**O b r a z l o ž e n j e**

Ispravljenom presudom Opštinskog suda u Novom Sadu P. broj 9971/2003 od 7.12.2004. godine, tuženi su obavezani da tužiocima solidarno isplate iznos od 16.251 EURA i to svakom od njih dvojice iznos od po 8.125,50 EURA u dinarskoj protivrednosti na dan isplate, sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope koju propisuje Evropska centralna banka na taj iznos počev od 31.12.2002. godine pa do isplate; kao i da prvotužiocu na ime naknade troškova spora isplati iznos od 77.100,00 dinara a drugotužiocu iznos od 107.700,00 dinara sa zakonskom zateznom kamatom od 7.12.2004. godine pa do isplate, te u roku od 15 dana i pod pretnjom izvršenja. Istom presudom određena je privremena mera kojom je zabranjeno prvotuženom otuđenje i opterećenje nepokretnosti upisanih u ZK UL aa KO ŽŽ i to u 1/2 dela dvorišta, vrta i kuće ZZ izgrađene na kat. parceli vv površine od 12 ari i 81 m<sup>2</sup>, do pravosnažnog okončanja ove parnice.

Pravosnažnom drugostepenom presudom Okružnog suda u Novom Sadu Gž broj 1648/2005 od 20.07.2005. godine, stavom prvim izreke, potvrđena je navedena prvostepena presuda ispravljena rešenjem istog suda P. broj 9971/03 od 13.01.2005. godine, kao i rešenje o određivanju privremene mere sadržano u navedenoj presudi, pa je odbijena žalba tuženih i umešača na njihovoj strani. Stavom drugim izreke, odbačena je kao neblagovremena žalba tuženih i umešača na navedeno rešenje o ispravci prvostepene presude.

Protiv navedene pravosnažne drugostepene presude, tuženi i umešači na njihovoj strani su blagovremeno izjavili dozvoljenu reviziju zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primene materijalnog prava.

Tužiocima su podneli odgovor na reviziju, ističući da je ona nedozvoljena, a potom da je i neosnovana.

Baveći se pre svega ocenom dozvoljenosti revizije u smislu člana 389. ranije važećeg ZPP, Vrhovni sud nalazi da je ona dozvoljena iako su se izjavili tuženi lično a ne njihovi punomoćnici iz reda advokata i umešači lično. Obzirom da bi to bio razlog za nedozvoljenost revizije prema odredbi člana 401. stav 2. tačka 2. važećeg ZPP, da je ovaj postupak pokrenut po njegovim odredbama. Međutim, u konkretnom slučaju je reč o sporu pokrenutom pre početka primene ovog Zakona, pa se shodno njegovom članu 491. stav 4. o reviziji izjavljenoj protiv pravosnažne drugostepene odluke odlučuje po pravilima postupka koja su važila do njegovog stupanja na snagu.

Ispitujući pravilnost pobijane drugostepene presude shodno članu 386. stav 2. ranije važećeg ZPP, Vrhovni sud je našao da je revizija osnovana jer obrazloženje drugostepene presude nema uopšte razloga o nekim odlučnim činjenicama, dok su pak dati razlozi o drugim odlučnim činjenicama nejasni i protivrečni stanju u spisima, čime je drugostepeni sud učinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz noveliranog člana 354. stav 2. tačka 14. ranije važećeg ZPP. Takođe je učinio i bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 1. u vezi člana 375. stav 1. ranije važećeg ZPP stoga što u obrazloženju drugostepene presude nije cenio žalbene navode koji su od odlučnog značaja za odluku po žalbi; što je bilo od uticaja na donošenje nepravilne presude. Dok je prvostepena presuda zahvaćena bitnim povredama parničnog postupka iz noveliranog člana 354. stav 2. tačke 8. i 14. ranije važećeg ZPP jer je tužiocima uskraćeno pravo na raspravljanje bitnog dokaza (elaborata kojim je utvrđena druga površina predmetne kuće) i zato što su dati razlozi njenog obrazloženja nejasni i kontradiktorni stanju u spisima.

Učinjene bitne povrede predstavljaju procesni osnov za uvažavanje revizije i ukidanje nižestepenih presuda. One su rezultirane pogrešnim pravnim pristupom, pa stoga i pogrešnom primenom materijalnog prava. Zbog toga je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, tužiocima su suvlasnici sa po 1/2 idealnih delova polovine dvojne kuće koja se nalazi u mestu II kod II. u Republici Hrvatskoj. koji su dana 6.02.2002. godine potpisali i sudski overili punomoćie

naknade u novcu i novcu, a Republika Hrvatska, koji su dana 06.02.2002. godine potpisali i sudom evrim punomoćje prvo i drugotuženima, kao vlasnicima Agencije za promet nekretnina i samostalne privredne radnje – agencije, ovlastivši ih za prodaju svog suvlasničkog dela te kuće za koji su naveli da ima površinu oko 130 m<sup>2</sup>. S tim da im od isplaćene kupoprodajne cene pripadne 10% na ime agencijske provizije. Tuženi su postupivši po tom punomoćju, dana 16.12.2002. godine zaključili kupoprodajni ugovor sa KK kome su prodali navedenu kuću tužilaca za kupoprodajnu cenu od 15.000 EURA, zadržavši za sebe iznos od 1.500 EURA kao dogovorenu proviziju. Dok su preostali iznos od ukupno 13.500 EURA, svakom po polovinu, isplatili tužiocima dana 3.03.2003. godine. Porez na promet ove nepokretnosti je rešenjem nadležnog organa Republike Hrvatske utvrđen na osnovu koje je preračunata u evrima prema zvaničnom kursu, iznosila 32.667 EURA. Utvrdivši takođe da su se parnične stranke prilikom potpisivanja navedenog punomoćja sporazumele da tuženi navedenu kuću prodaju za cenu od 500 DM po jednom m<sup>2</sup>, što za površinu od 130 m<sup>2</sup> iznosi ukupno 65.000 DM, čemu odgovara iznos od 32.500 EURA; nižestepeni sudovi su u kontekstu ostalih navedenih utvrđenih činjenica i činjenice da za prodaju po toj nižoj ceni nisu dobili saglasnost tužilaca; izveli sledeći pravni zaključak: da su tuženi kao nalogoprincipi navedenom prodajom prekoračili granice naloga dobijenog od tužilaca. Stim što prvostepeni sud smatra da je reč o ugovoru o posredovanju, a drugostepeni sud o ugovoru o nalogu. Sledom čega su tuženi obavezani da tužiocima solidarno naknade štetu nastalu povredom takvog ugovora, isplatom novčanog iznosa razlike u kupoprodajnoj ceni koju su tuženi ostvarili i cene koju su tužiocili bili spremni da prime po osnovu ugovora na čije su zaključenje ovlastili tužene, umanjenu za procenat zadržane provizije.

Međutim, izloženi pravni zaključak se za sada ne može prihvatiti za ispravnim jer je izostalo utvrđenje najbitnije činjenice za odluku o tužbenom zahtevu tužilaca: po kojoj ceni su tuženi bili ovlašćeni na prodaju suvlasničkih delova navedene nepokretnosti tužilaca. Kako u punomoćju od 6.02.2002. godine ta cena nije označena, onda bi trebalo utvrditi zašto stranke nisu na siguran i jasan način, pismenim putem, ugovorile najnižu cenu po kojoj tuženi mogu da prodaju navedenu nepokretnost tužilaca. Šta ih je u tome sprečilo, odnosno šta ih je motivisalo da to jasno i pouzdano ne ugovore. Zatim, da li je prodajna cena navedene nepokretnosti bila fiksno ugovorena ili po 1 m<sup>2</sup>. U slučaju da je po m<sup>2</sup>, onda treba na nesumnjiv način utvrditi tačnu površinu prodate nepokretnosti. Na tu okolnost tuženi su ponudili dokaz: elaborat o procenjenoj vrednosti nekretnine sačinjen od strane angažovanog sudskog veštaka građevinske struke, kojim dovode u sumnju jednostranu utvrđenu cenu samo na bazi poreske procene, na šta su ukazivali tokom provedenog prvostepenog i drugostepenog postupka i na kraju i u reviziji. Osim toga, postoji i kupoprodajni ugovor zaključen sa KK, u kojem je kao kupoprodajna cena označen iznos od 15.000 EURA. Ovako suprotstavljene dokaze na istu relevantnu okolnost, prvostepeni sud je morao da ceni na način propisan članom 8. ZPP, što je propustio da učini donošenjem prvostepene presude. Stoga će u ponovnom postupku prvostepeni sud na nesumnjiv način razjasniti stvari na koje mu je ukazano ovim rešenjem, tako što će pouzdano utvrditi visinu stvarne tržišne cene navedene nepokretnosti, pravilnom i jasnom ocenom svih izvedenih dokaza u smislu člana 8. ZPP (pojedinačno i u sklopu ostalih izvedenih dokaza, kao i na osnovu rezultata celokupnog postupka). Pri tome će naravno imati u vidu i stvarnu neto površinu navedene nepokretnosti jer je i ona bitan element za utvrđivanje njene kupoprodajne cene. Prilikom utvrđivanja ovih bitnih činjenica, ceniće i navode odgovora na tužbu, žalbene i revizijske navode. Dok će o predlogu za određivanje privremene mere odlučiti u skladu sa članovima 299. i 300. ZIP-a i stanjem nepokretnosti čije se otuđenje zabranjuje predloženom privremenom merom. Ovo rešenje o kome se odlučuje izrekom presude je takođe moralo biti obrazloženo na način propisan u članu 345. stav 1. ranije važećeg ZPP.

Nakon što pouzdano utvrdi ukazane bitne činjenice značajne za razrešenje ovog spornog pravnog odnosa parničnih stranaka, prvostepeni sud će biti u mogućnosti da proceni o kom pravnom poslu se u ovom slučaju radi. Da li o ugovoru o nalogu i konsekvntno tome, da li je nalog izvršen onako kako glasi i prema uputstvima ili je došlo do odstupanja od naloga i uputstava, a u tom slučaju zavisno sa kog razloga. Ili je pak reč o ugovoru o posredovanju. S tim u vezi, da li su dužnici tog obligacionog odnosa ispunili svoju ugovornu obavezu savesno i u svemu kako ona glasi ili nisu, da bi poverioci obligacionog odnosa u tom slučaju imali pravo na naknadu štete zbog povrede tog ugovora. Za tu svoju ponovnu odluku prvostepeni sud će dati jasne i argumentovane razloge na način propisan članom 338. stav 3. ranije važećeg ZPP.

Kako odluka o troškovima spora zavisi od ishoda odluke o glavnoj stvari, to je i ona ukinuta shodno članu 166. stav 3. ranije važećeg ZPP.

Izloženi razlozi su bili oni koji su rukovodili Vrhovni sud na ukidanje nižestepenih presuda shodno članu 394. stav 1. ranije važećeg ZPP, čije se odredbe primenjuju shodno članu 491. stav 4. važećeg ZPP ("Službeni glasnik RS" br. 125/2004 od 22.11.2004. godine, sa primenom od 23.02.2005. godine), u postupku pokrenutom pre početka primene ovog Zakona.

Predsednik veća-sudija

Stojan Jokić, s.r.

Za tačnost otpravka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

dc