



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1159/2015
04.06.2015. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија Весне Поповић, председника већа, Лидије Ђукић, Божидара Вујичића, Снежане Андрејевић и Споменке Зарић, чланова већа, у правној ствари тужиоца Д.Ж. из В., власника А. з. н. П. из Н.С., чији је пуномоћник Д.Т., адвокат из Н.С., против тужене М.П. из Н.С., чији је пуномоћник у поступку по ревизији С.Б., адвокат из Н.С. и туженог С.Р. из Н.С., чији је пуномоћник С.В., адвокат из Н.С., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужене М.П. изјављеној против пресуде Вишег суда у Новом Саду Гж 467/14 од 14.01.2015. године, у седници одржаној 04.06.2015. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији тужене М.П., изјављеној против пресуде Вишег суда у Новом Саду Гж 467/14 од 14.01.2015. године, као изузетно дозвољеној.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Новом Саду Гж 467/14 од 14.01.2015. године и пресуда Основног суда у Новом Саду П 7172/13 од 13.11.2013. године у усвајајућем делу у односу на тужену М.П., тако што се одбија тужбени захтев којим је тужилац Д.Ж. тражио да се обавезе тужена М.П. да му плати 247.991,00 динара са припадајућом каматом, на име накнаде за посредовање у купопродаји непокретности, као и да му накнади трошкове поступка од 113.520,00 динара.

Обавезује се тужилац да накнади туженој М.П. трошкове поступка од 75.000,00 динара, у року од 8 дана од пријема пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 7172/13 од 13.11.2013. године, усвојен је тужбени захтев па су обавезани тужени да плате тужиоцу 247.991,00 динара на име накнаде за посредовање у купопродаји непокретности (ближе описане овим ставом изреке), са законском каматом од 07.05.2009. године до исплате, као и да му накнаде трошкове поступка од 113.520,00 динара.

Пресудом Вишег суда у Новом Саду Гж 467/14 од 14.01.2015. године, ставом првим изреке, делимично је преиначена првостепена пресуда, тако што је одбијен тужбени захтев у односу на туженог С.П., а обавезан тужилац да му накнади трошкове парничног поступка од 62.759,82 динара, док је жалба тужене М.П. одбијена као неоснована и првостепена пресуда у односу на њу потврђена. Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженом С.П. накнади и трошкове жалбеног поступка од 41.519,64 динара.

Против правоснажне пресуде донесене у другом степену, тужена М.П. је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се ревизија сматра изузетно дозвољеном, применом члана 404. ЗПП.

Према одредби члана 404. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), посебна ревизија се може изјавити због погрешне примене материјалног права против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно размотрити правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и када је потребно ново тумачење права. Испуњеност услова за изузетну дозвољеност ревизије цени Врховни касациони суд, у већу од пет судија (став 2. истог члана).

Одлучујући о предлогу тужене, у смислу члана 404. став 1. и 2. Закона о парничном поступку, Врховни касациони суд налази да су у конкретном случају испуњени услови из члана 404. ЗПП, јер постоји потреба за новим тумачењем права а у интересу равноправности грађана, с обзиром да је у конкретном случају спорно правно питање, право посредника на наплату накнаде за посредовање у ситуацији када је непокретност продата у извршном поступку путем јавне лицитације, па је прихватио да одлучује о ревизији тужене, као изузетно дозвољеној, односно одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, у смислу члана 408. ЗПП, па је нашао да је ревизија основана.

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

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, С.С., агент а. П., чији је власник тужилац, тужене је одвела у обилазак некретнине - стамбене зграде са два помоћна објекта, који се налазе у улици ... у Н.С., које су биле сувласништво С.Х. у делу од $\frac{1}{4}$ и В.Ф. на $\frac{3}{4}$ идеална дела ове непокретности, на којој треће лице, Ј.П., има право доживотног плодоживања. Након обиласка куће, 13.03.2009. године, тужена М.П. је потписала изјаву којом потврђује да је посредовањем агенције тужиоца сазнала за продају напред наведене непокретности, да је посредством агенције доведена у директну везу са продавцем, власником некретнине, те да се обавезује да агенцији плати провизију од 3% од постигнуте купопродајне цене, коју обавезу преузима и уколико непокретност купи неко од њених најближих сродника. После потписивања изјаве, С.С., агент а. П. је саопштила туженима да ће се непокретност продавати

на аукцији, а неколико дана касније организован је састанак са В.Ф., када су тужени ближе упознати са спором поводом ове непокретност и лицитациом која следи. Дана 07.05.2009. године, предметна непокретност је у поступку лицитације продата туженој М.П., за цену од 8.266.358,00 динара, па је решењем Општинског суда у Новом Саду И 3194/07 од 05.06.2009. године утврђено да се непокретност предаје купцу М.П., са теретом доживотног плодуживања у корист Ј.П., те је наложено РГЗ-у да у катастру упише право власништва на непокретности у корист ове тужене. Провизија од 3% у односу на постигнуту цену износи 247.991,00 динара и иста није плаћена тужиоцу.

Код овако утврђеног чињеничног стања, побијаном одлуком одбијен је тужбени захтев у односу на туженог С.П., због недостатка пасивне легитимације, а усвојен у односу на тужену М.П., која је обавезана да плати тужиоцу накнаду на име провизије за посредовање у промету предметне непокретности.

Врховни касациони суд налази да се основано ревизијом тужене указује на погрешну примену материјалног права, с обзиром да агент агенције тужиоца није посредовао у закључењу уговора између тужене и власника непокретности, у смислу члана 813. Закона о облигационим односима.

Наиме, одредбом члана 813. Закона о облигационим односима, прописано је да се уговором о посредовању обавезује посредник да настоји наћи и довести у везу са налогодавцем лице које би с њим преговарало о закључењу одређеног уговора, а налогодавац се обавезује да му исплати одређену накнаду, ако тај уговор буде закључен. У складу са наведеном одредбом, као и чланом 818. став 2. ЗОО, посредник је дужан посредовати у преговорима и настојати да до закључења уговора дође. Уговор је закључен када се уговорне стране сагласе о битним елементима уговора (члан 26. ЗОО), а у складу са одредбом члана 454. став 1. ЗОО, код уговора о продаји битни елементи су предмет продаје и купопродајна цена.

Имајући у виду чињенично стање на коме је заснована побијана одлука, Врховни суд налази да агенција за некретнине, чији је власник тужилац, није посредовала између тужене М.П., као купца и власника предметне непокретности, ради закључења уговора о купопродаји, у смислу члана 818. Закона о облигационим односима, због чега нема право ни на накнаду за посредовање. Између сувласника на непокретности и тужене није дошло до закључења уговора о купопродаји, нити је тужилац посредовао у поступку, правном послу, на основу кога је тужена постала власник непокретности, па само чињеница што је тужена потписала изјаву којом се обавезала да тужиоцу плати накнаду за посредовање у случају куповине непокретности коју јој је показао, не ствара за њу обавезу да ту накнаду и плати.

Наиме, власници ове непокретности су била два физичка лица, са различитим сувласничким уделитема, па је за посредовање у закључењу уговора о купопродаји било неопходно да агенција тужиоца доведе у контакт тужену, као потенцијаног купца, са оба сувласника, што у конкретном случају није учињено, нити је приликом довођења у контакт тужене са једном од сувласника било разговора о условима продаје, већ је тужена упозната само са спором који се води

поводом ове непокретности. Поред наведеног, а што је и основно, између тужене као купца и власника непокретности никада није постигнута сагласност воља о закључењу уговора, нити су ова лица постигла споразум у погледу цене непокретности, с обзиром да је тужена власник исте постала надметањем у поступку јавне продаје у извршном поступку, који је спровео тада Општински суд у Новом Саду. У тој ситуацији, нису продавци-сувласници, постигли споразум са туженом, као купцем, о цени непокретности, као битним елементом уговора, већ је суд донео решење којим је утврђена вредност непокретности, као и закључак о продаји којим су одређени начин и услови продаје, као и место и време продаје – јавним надметањем, у складу са одредбом члана 116. и 120. Закона о извршном поступку („Сл. гласник РС“ број 125/04, који је у том периоду био на снази). Тужена је као учесник јавне продаје пред судом, понудила највећу цену (8.266.358,00 динара), што је утврђено решењем суда, којим јој је предметна непокретност и предата у државину и наложен упис њеног права власништва у катастар непокретности.

Имајући ово у виду, Врховни касациони суд налази да тужена није постала власник непокретности посредовањем агенције тужиоца, нити је власник постала на основу уговора закљученог са продавцима, сувласницима на непокретности, због чега ни тужилац нема право на накнаду за посредовање, јер до посредовања, на начин како је то одређено чланом 813. став 1. и 818. став 2. ЗОО, није ни дошло. При том, приликом јавне продаје у извршном поступку пред судом, могућа је била и продаја непосредном погодбом (под условима из члана 122. став 4. и члана 129. став 1. ЗИО), у ком случају би тужилац имао право на накнаду да је посредовао у постизању такве погодбе, али како је у конкретном случају и то изостало, то не постоји основ који би обавезивао тужену да му плати тражену накнаду, а што и тужбени захтев у односу на тужену М.П., чини неоснованим.

Како су судови погрешном применом материјалног права усвојили тужбени захтев у односу на ову тужену, Врховни касациони суд је, применом члана 416. став 1. ЗПП, преиначио нижестепене одлуке и одбио тужбени захтев у односу на њу, односно одлучио као у ставу другом изреке.

Тужена је успела у спору, па је Врховни касациони суд одлучио и о трошковима целог поступка, у смислу члана 165. став 2. ЗПП па су јој исти, применом члана 153. став 1. и 154. ЗПП, досуђени у висини од 75.000,00 динара, у складу са тарифним бројем 13, 14. и 15. у вези тарифног броја 17. важеће Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, имајући при том у виду да су оба тужена у току поступка била заступана од стране истог адвоката, а да су побијаном одлуком, туженом већ досуђени трошкови у висини од 104.279,46 динара, па је на тај начин одлучено као у ставу трећем изреке.

**Председник већа-судија
Весна Поповић,с.р.**