



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1137/2020
22.10.2020. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Браниславе Апостоловић, председника већа, Бранислава Босиљковића и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Псодоров, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Дражен Рацић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4507/19 од 05.12.2019. године, у седници већа одржаној 22.10.2020. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4507/19 од 05.12.2019. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Суботици П 3719/18 од 10.10.2019. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да се тужени обавезе да тужиоцу исплати износ од 43.250,80 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС, са затезном каматом по стопи према Закону о затезној камати, од 24.10.2016. године до коначне исплате. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 219.025,00 динара, са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 4507/19 од 05.12.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Суботици П 3719/18 од 10.10.2019. године. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију тужиоца, трошкове ревизијског поступка је опредељено тражио.

Испитујући побиијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11....87/2018 - у даљем тексту: ЗПП), Врховни касациони суд је нашао 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. Ревизијом се неосновано указује да је другостепени суд учинио битну повреду поступка из члана 374. став 1. у вези члана 386. и 372. ЗПП, а због битне повреде поступка из члана 374. став 2. тачка 7. ЗПП, ревизија се према члану 407. став 1 ЗПП, не може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је власник фирме „ВВ“ која је званични дистрибутер произвођача из области технологије комозитних материјала, док је тужени запослен као ... - ... у привредном друштву „ГГ“ ДОО ..., из У јуну 2014. године, за време посете фабрици када у ..., која је пословала у саставу привредног друштва у коме је тужени био у радном односу, тужени је саопштио тужиоцу да покушава да прода фабрику и да су на продају и непокретности и покретне ствари. Парничне странке су након тога вршиле преписку електронским путем, у току које је тужиоцу достављена понуда за продају фабрике, са њеним описом и локацијом, као и површином производног погона и земљишта испод и поред производног погона. Тужени је нудио тужиоцу провизију на фабрику 5% а на производну линију 10%, док је у исплату наведено да је иста као што купци исплаћују. Писмени уговор о посредовању између тужиоца и туженог није закључен. Тужилац није уписан у регистар посредника у промету и закупу непокретности. Тужилац и директор Привредног друштва „ДД“ ДОО ..., ..., ЂЂ, са којим је тужилац имао комуникацију у вези продаје фабрике, су у току 2014. године обишли предметну фабрику у У периоду од 01.01.2015. године до 24.10.2016. године, између Привредног друштва „ГГ“ ДОО ..., из ..., као закупадавца и Привредног друштва „ДД“ ДОО ..., ..., као закупца, закључено је више уговора о закупу на одређено време, непокретности - пословног простора (управних зграда са помоћним просторијама, производне хале са производним погоном, магацином и помоћним просторијама, објекта трафистанице и земљишта под објектима и око објеката), на кп. ..., .../..., .../..., .../... и .../... КО ..., као и покретних ствари - основних средстава са ситним инвентаром, наведених у записнику 003/16 од 01.01.2006.године, које чине основ за производњу фабрике када у ..., са припадајућим анексима уговора о закупу. Дана 24.10.2016. године под ОПУ: 913/16, закључен је и пред јавним бележником оверен уговор о купопродаји непокретности између Привредног друштва „ГГ“ ДОО ..., из ..., као продавца и Привредног друштва „ДД“ ДОО ..., ..., као купца. Предмет уговора је купопродаја непокретности – објеката и земљишта који су били предмет уговора о закупу између наведених привредних друштава. Уговорена купопродајна цена је износила 250.000 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, са роком за исплату 01.01.2019. године. На основу наведеног купопродајног уговора, Привредно друштво „ДД“ ДОО ..., ..., поднело је дана 25.10.2016. године РГЗ- Служби за катастар непокретности ..., захтев за упис предбележбе, те је у листу непокретности број ... КО ..., у коме је као власник наведених непокретности било уписано Привредно друштво „ГГ“ ДОО ..., из ..., уписана предбележба постојања наведеног уговора. У току жалбеног поступка достављени су докази да су непокретности које су биле предмет купопродаје укњижене као власништво купца.

На овако утврђено чињенично стање правилно су нижестепени судови применили материјално право када су оценили да је тужбени захтев тужиоца неоснован.

Одредбом члана 1. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“ бр. 95/2013), уређени су услови и начин обављања посредовања у промету и закупу непокретности, као и надзор над применом овог закона. Чланом 2. наведеног закона прописано је да на питања која нису овим законом посебно уређена, сходно се примењују одредбе закона којим се уређују облигациони односи. Према члану 3. став 1. тачка 2 истог закона, посредник је привредно друштво, односно предузетник који има седиште у Републици Србији и који је уписан у регистар посредника. Одредбом члана 12. став 1. Закона о посредовању у промету и закупу непокретности прописано је да је забрањено да правно или физичко лице које није уписано у регистар посредника обавља посредовање. Чланом 32. наведеног закона прописано је да ће се новчаном казном у висини од двоструке до петоструке вредности уобичајне посредничке накнаде, казнити за прекршај правно лице, предузетник, физичко лице, односно одговорно лице у правном лицу, ако обавља посредовање супротно забрани из члана 12. став 1. овог закона.

На основу цитираних законских одредби, произилази да је за законито обављање послова посредовања у промету и закупу непокретности неопходно да лице које се бави том делатношћу буде уписано у регистар посредника. Закон о посредовању у промету и закупу непокретности је специјални закон који се примењује на сва питања која су тим законом уређена у погледу услова и начина обављања посредничке делатности у закључењу уговора о промету и закупу који за предмет имају непокретност, док се одредбе Закона о облигационим односима, као општег закона, примењују супсидијарно, на питања која нису специјалним законом посебно регулисана.

Имајући у виду предмет тужбеног захтева у овој правној ствари, којим се тражи исплата накнаде за извршено посредовање у продаји непокретности по овереном уговору о купопродаји, које чине описане пословне просторије фабрике када у ..., са земљиштем, које су биле у власништву Привредног друштва „ГГ“ ДОО ..., из ..., као и неспорно утврђену чињеницу да тужилац као физичко лице није уписан у Регистар посредника за обављање послова посредовања у промету и закупу непокретности, такав захтев не може уживати судску заштиту с обзиром да се заснива на недозвољеним радњама тужиоца које су обављене супротно наведеним законским одредбама, јер тужилац није испунио законску обавезу регистрације својих активности у домену посредовања у промету непокретности.

Правилно су нижестепени судови применили материјално право из одредби чланова 813 - 826. Закона о облигационим односима, које регулишу уговор о посредовању, приликом одлучивања о захтеву тужиоца за исплату накнаде за посредовање у закупу (продаји) покретних ствари које чине основна средства и инвентар фабрике која је пословала у оквиру Привредног друштва „ГГ“ ДОО ..., из 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 са њим преговарало о закључењу одређеног уговора, а налогодавац се обавезује да му исплати одређену накнаду, ако тај уговор буде закључен, док је чланом 823. став 1 истог закона прописано да посредник стиче право

на накнаду у часу закључења уговора за који је посредовао, ако што друго није уговорено. Према члану 821. ЗОО, посредник у привреди дужан је у посебну књигу (посреднички дневник) убележити битне податке о уговору који је закључен његовим посредовањем и издати извод из те књиге потписан од његове стране (посреднички лист). Следом цитираних законских одредби, у конкретном случају тужени не може бити налогодавац по основу уговора о посредовању закљученим са тужиоцем, са обавезом исплате накнаде - посредничке провизије, и у ситуацији да је преговарао са тужиоцем поводом посредовања и да је посредством тужиоца закључен предметни уговор у привреди (иако је утврђено да тужени за то није имао законско или друго овлашћење у смислу чланова 31 - 40. Закона о привредним друштвима, нити је водио посреднички дневник), јер је уговор о закупу (продаји) покретних ствари закључило привредно друштво преко директора, као законског заступника, а не тужени лично, па стога не може бити пасивно легитимисан у овом спору.

С озбиром на наведено, нису основани ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права истицањем да је пословни однос купопродаје између наведена два привредна друштва у потпуности релизован уз његово посредовање и да му због тога припада уговорена накнада.

Како се наводима ревизије не доводи у сумњу правилност и законитост нижестепенних одлука, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима ревизијског поступка, у ставу другом изреке, донета је на основу члана 154. став 1. ЗПП, јер трошкови поводом одговора на ревизију нису били потребни за вођење поступка.

**Председник већа – судија
Бранислава Апостоловић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић