



Република Србија
ВРХОВНИ СУД СРБИЈЕ
Рев 3049/05
01.02.2006. година
Београд

Врховни суд Србије у Београду, у већу састављеном од судија: Стојана Јокића, председника већа, Звездане Лутовац, Слободана Дражића, Николе Станојевића и Михаила Рулића, чланова већа, у парници тужилаца АА, чији је пуномоћник адвокат АБ и ББ, чији је пуномоћник адвокат АВ, против тужених ВВ, власника Агенције "ГГ", чији је заступник адвокат БА и ДД, чији је пуномоћник адвокат БВ и умешача на страни тужених: ЋЋ и ЕЕ, ради накнаде штете због повреде уговора, одлучујући о ревизији тужених и умешача на њиховој страни, изјављеној против пресуде Окружног суда у Новом Саду Гж.бр. 1648/2005 од 20.07.2005. године, у седници већа одржаној дана 1.02.2006. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

УКИДАЈУ СЕ пресуда Окружног суда у Новом Саду Гж.бр. 1648/2005 од 20.07.2005. године и исправљена пресуда Општинског суда у Новом Саду П. број 9971/2003 од 7.12.2004. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Исправљеном пресудом Општинског суда у Новом Саду П. број 9971/2003 од 7.12.2004. године, тужени су обавезани да тужиоцима солидарно исплате износ од 16.251 ЕУРА и то сваком од њих двојице износ од по 8.125,50 ЕУРА у динарској противвредности на дан исплате, са законском затезном каматом у висини есконтне стопе коју прописује Европска централна банка на тај износ почев од 31.12.2002. године па до исплате; као и да првотужиоцу на име накнаде трошкова спора исплати износ од 77.100,00 динара а друготужиоцу износ од 107.700,00 динара са законском затезном каматом од 7.12.2004. године па до исплате, те у року од 15 дана и под претњом извршења. Истом пресудом одређена је привремена мера којом је забрањено првотуженом отуђење и оптерећење непокретности уписаних у ЗК УЛ аа КО ЖЖ и то у 1/2 дела дворишта, врта и куће ЗЗ изграђене на кат. парцели вв површине од 12 ари и 81 м², до правоснажног окончања ове парнице.

Правоснажном другостепеном пресудом Окружног суда у Новом Саду Гж број 1648/2005 од 20.07.2005. године, ставом првим изреке, потврђена је наведена првостепена пресуда исправљена решењем истог суда П. број 9971/03 од 13.01.2005. године, као и решење о одређивању привремене мере садржано у наведеној пресуди, па је одбијена жалба тужених и умешача на њиховој страни. Ставом другим изреке, одбачена је као неблаговремена жалба тужених и умешача на наведено решење о исправци првостепене пресуде.

Против наведене правоснажне другостепене пресуде, тужени и умешачи на њиховој страни су благовремено изјавили дозвољену ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су поднели одговор на ревизију, истичући да је она недозвољена, а потом да је и неоснована.

Бавећи се пре свега оценом дозвољености ревизије у смислу члана 389. раније важећег ЗПП, Врховни суд налази да је она дозвољена иако су се изјавили тужени лично а не њихови пуномоћници из реда адвоката и умешачи лично. Обзиром да би то био разлог за недозвољеност ревизије према одредби члана 401. став 2. тачка 2. важећег ЗПП, да је овај поступак покренут по његовим одредбама. Међутим, у конкретном случају је реч о спору покренутом пре почетка примене овог Закона, па се сходно његовом члану 491. став 4. о ревизији изјављеној против правоснажне другостепене одлуке одлучује по правилима поступка која су важила до његовог ступања на снагу.

Испитујући правилност побијане другостепене пресуде сходно члану 386. став 2. раније важећег ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија основана јер образложење другостепене пресуде нема уопште разлога о неким одлучним чињеницама, док су пак дати разлози о другим одлучним чињеницама нејасни и противречни стању у списима, чиме је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из новелираног члана 354. став 2. тачка 14. раније важећег ЗПП. Такође је учинио и битну повреду одредаба парничног поступка из члана 354. став 1. у вези члана 375. став 1. раније важећег ЗПП стога што у образложењу другостепене пресуде није ценио жалбене наводе који су од одлучног значаја за одлуку по жалби; што је било од утицаја на доношење неправилне пресуде. Док је првостепена пресуда захваћена битним повредама парничног поступка из новелираног члана 354. став 2. тачке 8. и 14. раније важећег ЗПП јер је тужиоцима ускраћено право на расправљање битног доказа (елабората којим је утврђена друга површина предметне куће) и зато што су дати разлози њеног образложења нејасни и контрадикторни стању у списима.

Укидање битне повреде представљају процесни основ за укидање ревизије и укидање нижестепених

у чињенице битне повреде представљају процесни основ за уважавање ревизије и укидање нижестепених пресуда. Оне су резултиране погрешним правним приступом, па стога и погрешном применом материјалног права. Због тога је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су сувласници са по 1/2 идеалних делова половине двојне куће која се налази у месту ИИ код ЈЈ, у Републици Хрватској, који су дана 6.02.2002. године потписали и судски оверили пуномоћје прво и друготуженима, као власницима Агенције за промет некретнина и самосталне привредне радње - агенције, овластивши их за продају свог сувласничког дела те куће за који су навели да има површину око 130 м². С тим да им од исплаћене купопродајне цене припадне 10% на име агенцијске провизије. Тужени су поступивши по том пуномоћју, дана 16.12.2002. године закључили купопродајни уговор са КК коме су продали наведену кућу тужилаца за купопродајну цену од 15.000 ЕУРА, задржавши за себе износ од 1.500 ЕУРА као договорену провизију. Док су преостали износ од укупно 13.500 ЕУРА, сваком по половину, исплатили тужиоцима дана 3.03.2003. године. Порез на промет ове непокретности је решењем надлежног органа Републике Хрватске утврђен на основу које је прерачуната у еврима према званичном курсу, износила 32.667 ЕУРА. Утврдивши такође да су се парничке странке приликом потписивања наведеног пуномоћја споразумеле да тужени наведену кућу продају за цену од 500 ДМ по једном м², што за површину од 130 м² износи укупно 65.000 ДМ, чему одговара износ од 32.500 ЕУРА; нижестепени судови су у контексту осталих наведених утврђених чињеница и чињенице да за продају по тој нижој цени нису добили сагласност тужилаца; извели следећи правни закључак: да су тужени као налогопримци наведеном продајом прекорачили границе налога добијеног од тужилаца. С тим што првостепени суд сматра да је реч о уговору о посредовању, а другостепени суд о уговору о налогу. Следом чега су тужени обавезани да тужиоцима солидарно накнаде штету насталу повредом таквог уговора, исплатом новчаног износа разлике у купопродајној цени коју су тужени остварили и цене коју су тужиоци били спремни да приме по основу уговора на чије су закључење овластили тужене, умањену за проценат задржане провизије.

Међутим, изложени правни закључак се за сада не може прихватити за исправним јер је изостало утврђење најбитније чињенице за одлуку о тужбеном захтеву тужилаца: по којој цени су тужени били овлашћени на продају сувласничких делова наведене непокретности тужилаца. Како у пуномоћју од 6.02.2002. године та цена није означена, онда би требало утврдити зашто странке нису на сигуран и јасан начин, писменим путем, уговориле најнижу цену по којој тужени могу да продају наведену непокретност тужилаца. Шта их је у томе спречило, односно шта их је мотивисало да то јасно и поуздано не уговоре. Затим, да ли је продајна цена наведене непокретности била фиксно уговорена или по 1 м². У случају да је по м², онда треба на несумњив начин утврдити тачну површину продате непокретности. На ту околност тужени су понудили доказ: елаборат о процењеној вредности некретнине сачињен од стране ангажованог судског вештака грађевинске струке, којим доводе у сумњу једнострану утврђену цену само на бази пореске процене, на шта су указивали током provedеног првостепеног и другостепеног поступка и на крају и у ревизији. Осим тога, постоји и купопродајни уговор закључен са КК, у којем је као купопродајна цена означен износ од 15.000 ЕУРА. Овако супротстављене доказе на исту релевантну околност, првостепени суд је морао да цени на начин прописан чланом 8. ЗПП, што је пропустио да учини доношењем првостепене пресуде. Стога ће у поновном поступку првостепени суд на несумњив начин разјаснити ствари на које му је указано овим решењем, тако што ће поуздано утврдити висину стварне тржишне цене наведене непокретности, правилном и јасном оценом свих изведених доказа у смислу члана 8. ЗПП (појединачно и у склопу осталих изведених доказа, као и на основу резултата целокупног поступка). При томе ће наравно имати у виду и стварну нето површину наведене непокретности јер је и она битан елемент за утврђивање њене купопродајне цене. Приликом утврђивања ових битних чињеница, цениће и наводе одговора на тужбу, жалбене и ревизијске наводе. Док ће о предлогу за одређивање привремене мере одлучити у складу са члановима 299. и 300. ЗИП-а и стањем непокретности чије се отуђење забрањује предложеном привременом мером. Ово решење о коме се одлучује изреком пресуде је такође морало бити образложено на начин прописан у члану 345. став 1. раније важећег ЗПП.

Након што поуздано утврди указане битне чињенице значајне за разрешење овог спорног правног односа парничних странака, првостепени суд ће бити у могућности да процени о ком правном послу се у овом случају ради. Да ли о уговору о налогу и консеквентно томе, да ли је налог извршен онако како гласи и према упутствима или је дошло до одступања од налога и упутстава, а у том случају зависно са ког разлога. Или је пак реч о уговору о посредовању. С тим у вези, да ли су дужници тог облигационог односа испунили своју уговорну обавезу савесно и у свему како она гласи или нису, да би повериоци облигационог односа у том случају имали право на накнаду штете због повреде тог уговора. За ту своју поновну одлуку првостепени суд ће дати јасне и аргументоване разлоге на начин прописан чланом 338. став 3. раније важећег ЗПП.

Како одлука о трошковима спора зависи од исхода одлуке о главној ствари, то је и она укинута сходно члану 166. став 3. раније важећег ЗПП.

Изложени разлози су били они који су руководили Врховни суд на укидање нижестепених пресуда сходно члану 394. став 1. раније важећег ЗПП, чије се одредбе примењују сходно члану 491. став 4. важећег ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/2004 од 22.11.2004. године, са применом од 23.02.2005. године), у поступку покренутом пре почетка примене овог Закона.

Председник већа-судија

Стојан Јокић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Мирјана Војводић
дц