



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13633/2024
25.12.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марјана Антонијевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ... и Дирекције за градско грађевинско земљиште и изградњу Београд, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6380/23 од 17.01.2024. године, у седници одржаној 25.12.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6380/23 од 17.01.2024. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 492/20 од 30.01.2023. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је ништав Уговор о накнади за утврђивање грађевинског земљишта за доградњу и надзиђивање стамбеног објекта спратности Су+Пр+2 у циљу формирања стамбеног простора – осам стамбених јединица у улици ... бр. ... у ..., на делу кп .../... КО ..., бр. 13844/22686-2-II-3 закључен 16.03.2010. године између тужиоца и тужених. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој на име трошкова парничног поступка исплати 37.975,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6380/23 од 17.01.2024. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешене примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да ревизија није основана.

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

Према утврђеном чињеничном стању, Стамбена зграда у улици ... бр. ... у ... закључила је са тужиоцем и туженима ББ и ВВ, у својству инвеститора, Уговор о регулисању међусобних односа оверен у Првом општинском суду у Београду Ов .../... од 18.04.2000. године са Анексом I овереним у Првом општинском суду у Београду Ов .../... од 10.03.2009. године и Анексом II уговора овереним у Првом општинском суду у Београду Ов .../... од 07.08.2009. године, којим је та стамбена зграда уступила инвеститорима право на надзиђивање постојећег стамбеног објекта спратности Су+Пр+2 ради формирања осам стамбених јединица све у улици ... бр. ... у ... на делу кп .../... КО Тужилац и тужени ББ и ВВ поднели су Одељењу грађевинских и стамбених послова Управе градске општине Палилула у Београду захтев за издавање одобрења за извођење радова на надзиђивању постојећег стамбеног објекта на делу кп .../... КО ... у улици ... бр. ... у ..., на основу ког им је решењем тог одељења од 22.12.2009. године издато одобрење за извођење радова надоградње постојећег стамбеног објекта. Специјалним пуномоћјем овереним пред Другим општинским судом у Београду I/2 Ов .../... од 28.12.2009. године тужилац, тужени ББ и тужена ВВ овластили су ГГ да може да закључи уговор са туженом ради регулисања накнаде у вези надоградње објекта у улици ... бр. ..., као и евентуално анексе уговора, исте овери пред надлежним судом у Београду и потпише све потребне менице, при чему то пуномоћје важи искључиво за склапање уговора са туженом Дирекцијом и у друге сврхе се не може користити. Тужена Дирекција је са тужиоцем, туженим ББ и туженом ВВ, као инвеститорима које је по специјалном пуномоћју заступао ГГ, закључила уговор 13844/22686-2-II-3 од 16.03.2010. године чији је предмет накнада за уређење грађевинског земљишта за доградњу, надзиђивање стамбеног објекта у циљу формирања стамбеног простора којим је у чланом 2. обрачунат укупан износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта, а чланом 3. уговорена исплата накнаде на рате од стране инвеститора према означеној динамици, а чланом 4. уговорена обавеза инвеститора доставе три бланко менице као инструмента обезбеђења плаћања. Уговором о регулисању међусобних односа овереним пред Првим основним судом у Београду Ов бр. .../... од 10.05.2010. године, закљученим између тужиоца у својству инвеститора и Привредног друштва „Holger“ д.о.о. Београд у својству суинвеститора, чији је заступник директор ГГ, суинвеститор је преузео све обавезе у погледу трошкова измирења дуга из уговора 13844/22696-2-II-3 од 16.03.2010. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев за утврђење ништавости Уговора о накнади за утврђивање грађевинског земљишта за доградњу и надзиђивање стамбеног објекта спратности Су+Пр+2 у циљу формирања стамбеног простора – осам стамбених јединица у улици ... бр. ... у ... на делу кп .../... КО ... бр. 13844/22686-2-II-3 закљученог 16.03.2010. године између тужених и тужиоца применом одредби Закона о облигационим односима, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ 47/03, 34/06) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ 72/09 и 81/09), уз закључак да уговор није закључен супротно наведеним императивним прописима.

Ревизија неосновано оспорава правилност примене материјалног права.

Закон о облигационим односима чланом 84. ставом 1. прописује да се уговор као и други правни посао може предузети и преко заступника, док ставом 2. да се овлашћење за заступање заснива се на закону, општем акту правног лица, акту надлежног органа или на изјави воље заступаног (пуномоћје). Члан 85. истог закона прописује да уговор који закључи заступник у име заступаног лица и у границама својих овлашћења обавезује непосредно заступаног и другу уговорну страну (став 1.). Према члану 87. истог Закона прописано је да кад заступник прекорачи границе овлашћења, заступани је у обавези само уколико одобри прекорачење (став 1.); Члан 89. истог закона прописује да је пуномоћје овлашћење за заступање које властодавац правним послом даје пуномоћнику (став 1.), да постојање и обим пуномоћја су независни од правног односа на чијој је подлози пуномоћје дато (став 2.) и да пуномоћник може бити и правно лице (став 3.). Чланом 91. истог закона прописано је да пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлашћен (став 1.); пуномоћник коме је дато опште пуномоћје може предузимати само правне послове који долазе у редовно пословање (став 2.); 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 (став 3.); пуномоћник не може без посебног овлашћења за сваки поједини случај преузети меничну обавезу, закључити уговор о јемству, о поравнању, о избраном суду, као ни одрећи се неког права без накнаде (став 4.).

Имајући у виду наведено, и по оцени Врховног суда у конкретном случају нема прекорачења граница овлашћења пуномоћника ГГ приликом закључења уговора са туженом Дирекцијом од 16.03.2010. године у смислу члана 87 став 1. Закона о облигационим односима, јер је ГГ том приликом поступао у границама овлашћења датих специјалним пуномоћјем од стране тужиоца и тужених ББ и ВВ као властодаваца. Наиме, садржина уговора о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта је одређена императивним одредбама Закона о планирању и изградњи док се висина те накнаде обрачунава на основу важеће Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, па код таквог стања а полазећи од садржине овлашћења из датог специјалног пуномоћја од 28.12.2009. године нема нејасноћа да је ГГ наведени уговор са туженом Дирекцијом закључио иступајући у име и за рачун властодаваца, па тиме и тужиоца, у обиму датих овлашћења из специјалног пуномоћја, у смислу члана 26., 84., 85., и 91 Закона о облигационим односима.

Супротно наводима ревизије, обавеза плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта је законска обавеза инвеститора (односно солидарна законска обавеза суинвеститора), због чега постоји и законска обавеза (су)инвеститора да са Дирекцијом закључи уговор у погледу висине и начина испуњења те обавезе, што произлази из императивних одредаба Закона о планирању и изградњи. При том, реч је о правном послу који (су)инвеститори могу закључити преко за то овлашћеног пуномоћника у ком случају дејства тог заступања непосредно обавезују уговораче, (су)инвесторе као властодавце и Дирекцију. Како је приликом закључења наведеног уговора пуномоћник овлашћено и у складу са императивним прописима легитимисао тужиоца пред туженом Дирекцијом у

својству суинвеститора и у његово име и за његов рачун овлашћено установио солидарну обавезу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта (пored и заједно са туженима), прихватио обрачунату висину те обавезе и уговорио начин њеног испуњења, као и обавезу меничног плаћања, с обзиром да су му таква овлашћење изричито дата овереним специјалним пуномоћјем од 28.12.2009. године, дејства таквог заступања у погледу установљених права и обавеза непосредно обавезују тужиоца и тужене суинвесторе као властодавце према туженој Дирекцију и производе пуноважно правно дејство.

У смислу изнетог, уговор од 16.03.2010. године представља пуноважно закључени правни посао, преко пуномоћника, који је тужилац у обавези да изврши према туженој Дирекцији под уговореним условима, па је закључење уговора о регулисању међусобних односа овереног пред Првим основним судом у Београду Ов бр. .../... од 10.05.2010. године, на чија правна дејста ревизија указује, без утицаја на другачије пресуђење у овој правној ствари. Ово с тога јер наведено може имати значај само на евентуални регресни захтев тужиоца у смислу члана 453. Закона о облигационим односима, у посебној парници.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**