



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 4842/2018**  
**06.11.2019. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужила АА из ..., ББ из ..., чији је пуномоћник Марија Дабић, адвокат у ... и тужиле ВВ из ..., чији је пуномоћник Драган Крајновић, адвокат у ..., против тужених ГГ из ..., чији је пуномоћник Миодраг Стевић, адвокат у ... и ДД из ..., чији је пуномоћник Никола Рашић, адвокат у ..., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужиле ВВ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 2318/17 од 21.03.2018. године, у седници већа одржаној 06.11.2019. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиле ВВ изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду број Гж 2318/17 од 21.03.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду број П 872/11 од 28.10.2016. године је одбијен тужбени захтев тужила којим су тражиле да се утврди да је апсолутно ништав и да не производи правно дејство уговор о заједничкој градњи (суинвестирању) закључен између тужила као инвеститора и ДД као суинвеститора, оверен пред Петим општинским судом у Београду под II/3 Ов бр. .../06 дана 16.10.2006. године. Одбијена су два предлога тужила за одређивање привремене мере. Обавезане су тужиле да туженој ГГ на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 489.750,00 динара, а туженом ДД износ од 80.000,00 динара, све у року од 15 дана.

Апелациони суд у Београду је пресудом број Гж 2318/17 од 21.03.2018. године одбио као неосноване жалбе тужила и потврдио првостепену пресуду. Одбио је захтев тужиле ВВ за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде другостепеног суда тужила ВВ је изјавила благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињеном пред другостепеним судом.

Одлучујући о ревизији тужиле ВВ на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 125/04, 111/09), који се примењује на основу

члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 и 55/14), јер је тужба поднета 14.12.2011. године, Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужиле није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Није учињена ни битна повреда поступка из члана 361. став 1. Закона о парничном поступку (погрешно означено као члан 374. став 1.), пред другостепеним судом због које је ревизија изјављена, али се не наводи у чему се те битне повреде конкретно садрже.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су тужиле биле сувласнице куће која се налази у ... у ... улици број ..., саграђеној на катастарској парцели .. КО ... . Кућа је била стара, а тужиле нису имале средстава да у њу улажу, па су одлучиле да на тој локацији уместо старе саграде нову. За тај посао су ангажовале тужену ГГ за коју су сазнале да може да пронађе инвеститора. Тужила ВВ је 23.06.2004. године, а тужиле АА и ББ 01.07.2004. године у својству инвеститора су закључиле уговор о заједничкој изградњи (суинвестирању) са ГГ и ЂЂ у својству инвеститора. Предмет наведених уговора је уређење међусобних односа инвеститора и суинвеститора, као и њихова права и обавезе поводом рушења постојећег објекта и изградње новог. Уговорено је да суинвеститорима припадне: АА стан површине 65 м<sup>2</sup> и гаражно место, ББ стан површине 65 м<sup>2</sup> и гаражно место по систему „Кључ у руке“, а ВВ 130 м<sup>2</sup> у две стамбене јединице, једна сса 70м<sup>2</sup>, и друга сса 60м<sup>2</sup> и једно гаражно место, да инвеститор сноси трошкове одговарајућег смештаја за суинвесторе за период од напуштања њиховог стана до повратка у новоизграђене станове у износу од по 250 евра месечно за 12 месеци унапред, односно 500 евра као и да је инвеститор овлашћен од стране суинвеститора да прибави сву неопходну правну, урбанистичку и грађевинску документацију, да закључује неопходне уговоре са другим суинвеститорима, пројектантима и извођачима радова у циљу реализације новог грађевинског објекта из уговора, односно да инвеститор сачини избор најквалитетнијих извођача у циљу реализације поменутог објекта. На дан закључења уговора тужила ВВ је овереним пуномоћјем овластила тужену ГГ да у име даваоца пуномоћја, а за свој рачун може да предузме све потребне правне и фактичке радње ради изградње новог стамбено-пословног објекта у ... улица ... број .. на катастарској парцели .. уписана у књ. уложак .. КО ..., након рушења постојећих старих објеката, а између осталог и да може да закључи уговор о заједничком суинвестирању непокретности. Тужиле АА и ББ су 27.11.2005. године издале оверену специјалну пуномоћ са овлашћењем према ГГ. До реализације уговорне обавезе није дошло јер ГГ није имала новца за финансирање изградње (њен превасходни задатак је био проналажање инвеститора и прикупљања све неопходне документације за изградњу објекта), а ЂЂ се повукао из тог посла.

Тужиле су и усмено овластила тужену ЂЂ да уколико она не може да зида да пронађе одговарајућег инвеститора, али да и њих мора да упозна са инвеститором. Тужена ГГ је током 2006. године обавестила тужиле да је нашла инвеститора, те су се тужиле упознале са ДД као новим инвеститором у њеној канцеларији и тада им је тужена предочила да ће све закупнине добијати од њега, да ће он саградити цео објекат. Тада је постигнут договор да се не раскидају претходни уговори закључени 2004. године и да ће све обавезе које су биле дефинисане тим уговором бити пренете у нови уговор са ДД. Тужена ГГ је 16.10.2006. године у име тужила као инвеститора

закључила уговор о заједничкој изградњи (суинвестирању) са ДД као инвеститором. Уговором су регулисана међусобна права и обавезе уговорника поводом рушења постојећег објекта и изградње новог на поменутој парцели. Наведеним уговором је између осталог предвиђено да суинвеститорима припада и то тужиљи ВВ две стамбене јединице и два гаражна места, односно двособан стан површине сса 50 м<sup>2</sup> и трособан стан површине сса 70 м<sup>2</sup>. Тужиљи АА двособан стан површине 60 м<sup>2</sup> и гаражно место, а тужиљи ББ, двособан стан површине 60 м<sup>2</sup>. Уговорено је да инвеститор сноси трошкове одговарајућег смештаја за суинвеститоре за период од напуштања њиховог стана до повратка у новоизграђене станове у износу од по 250 евра за 12 месеци унапред, односно 500 евра, да је инвеститор овлашћен од стране суинвеститора да прибави сву неопходну правну, урбанистичку и грађевинску документацију и да закључује неопходне уговоре са другим суинвеститорима, пројектантима и извођачима радова у циљу реализације новог грађевинског објекта из уговора. Нови објекат је у претежном делу завршен. У становима који су припали тужilhaма нису уграђене плочице у купатилу и није постављен паркет у собама.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да се овлашћење тужене ГГ да закључи спорни уговор заснива на пуномоћјима које су тужиље дала туженој кроз уговоре о заједничкој градњи (суинвестирању), оверене 23.06.2004. и 01.07.2004. године, обзиром да ови уговори поред сагласности воља уговорних страна о заједничкој изградњи новог објекта на месту старог у сувласништву тужilha, садрже и изјаву воља тужilha (пуномоћја), да тужена ГГ може да закључи неопходне уговоре са другим суинвеститорима у циљу реализације новог грађевинског објекта из уговора. Закључили су да пуномоћја која су издата у писменој форми и за закључење уговора о грађењу садрже све неопходне елементе из члана 84, 99. и 90. Закона о облигационим односима, те да закључењем спорног уговора од 16.10.2006. године тужена ГГ као пуномоћник тужиље (закључила га са туженим ДД), није прекорачила границе издатих овлашћења јер је предузела правни посао за који је била изричито овлашћена (члан 91. ЗОО), па уговор није закључен противно принудним прописима.

Неосновано се ревизијом тужиље ВВ оспорава правилност примене материјалног права. Правилан је закључак нижестепених судова да спорни уговор од 16.10.2006. године закључен између тужilha путем пуномоћника ГГ са туженим ДД није ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Наиме, тужilha ВВ је као суинвеститор закључила 23.06.2004. године са туженом ГГ и ЂЂ као инвеститорима уговор о заједничкој градњи (суинвестирању). Тужilha је уступила своје право градње инвеститорима (члан 1. уговора). Такође је овластила инвеститоре између осталог да закључују неопходне уговоре са другим суинвеститорима у циљу реализације новог грађевинског објекта из овог уговора. Користећи се овлашћењем из члана 4. овог уговора инвеститор, ГГ је закључила спорни уговор са туженим ДД 16.10.2006. године. Тужilha је била обавештена (као и друге две тужиље), да тужена ГГ тражи новог инвеститора те да га је пронашла у личности ДД, сусреле су се са њим и усмено се договарале о будућим односима. Тужilha је прихватила предлог тужене ГГ да се не раскидају претходни уговори закључени 2004. године и да ће све обавезе које су биле дефинисане тим уговором бити пренете у нови уговор са ДД. Према томе, уговор закључен 23.06.2004. године је остао на снази, а тиме и овлашћење које је ревидент дала ГГ да може са другим суинвеститором да закључи уговор што је она и учинила. Тужilha се овом приликом није понашала у смислу члана 18. Закона о

облигационим односима (пажња доброг домаћина) када је пристала да нови уговор са ДД закључи у њено име тужена ГГ, а да се она као суинвеститор претходно не упозна са детаљима уговора. Пристала је и на то да се не раскида претходни уговор у коме је суинвеститор био и ЂЂ. То је била њена воља и зато се након довршетка објекта и пријема државине станова од стране ДД не може позивати на ништавост уговора. Инвеститор ГГ се чланом 4. обавезала да тужиљи ВВ надокнади сву евентуалну штету која би могла настати могућем непридржавањем услова, квалитета и обима радова одређеним урбанистичким условима и одобрењем за градњу. Ревидент се није користила овим правом иако је очигледно незадовољна што је добила станове мање површине од оне која је била уговорена чланом 11. уговора од 23.06.2004. године. Врховни касациони суд је закључио да је правилан закључак нижестепених судова да спорни уговор није ништав јер је тужена ГГ као пуномоћник тужиље (као и друге две тужиље) предузела правни посао за који је била изричито овлашћена (члан 91. Закона о облигационим односима).

Правилно су се нижестепени судови изјаснили да пуномоћје које је дала ревидент ВВ и која је оверен пред Првим општинским судом у Београду 23.06.2004. године, није специјална пуномоћ да би морала да садржи елементе уговора који ће бити закључен на основу њега, а што ревидент током поступка покушава да докаже, па те наводе понавља и у ревизији. Другостепени суд је дао довољно јасне и детаљне разлоге зашто ову тврдњу не прихвата. Што се тиче накнадног одобрења уговора конклюдентним радњама ревидента о чему су се нижестепени судови изјаснили, основано се у ревизији примећује да се накнадно одобрење из члана 88. ЗОО даје у истој форми у којој је закључен уговор о заједничкој градњи (суинвестирању), а што није било у конкретном случају. Међутим, понашање свих тужила укључујући и ревидента сагледано у целини почевши од предаје кључева од своје некретнине ради рушења, туженом ДД, примање најма за становање од овог туженог, договарање око завршетка радова и коначно примањем у посед станова од туженог је такво да говори у прилог закључка да се ревидент није понашала у складу са начелом пажњом доброг домаћина у односу на своју позицију. Очекивала је површину станова из уговора закљученим 23.06.2004. године, а да није ни тражила да види спорни уговор којим је уговорена мања површина станова. Одржавала је у уверењу тужене (изградња је процес који траје и могла је и непосредно да уочи која величина станова се гради), да прихвата испуњење обавезе које је друготужени преузео закључењем спорног уговора. Чињеница је да у формалном смислу тужила није накнадно конклюдентним радњама одобрила заључени уговор јер то није законита форма одобрења, али њено понашање не може да ужива правну заштиту.

Правилна је и одлука о трошковима поступка донета на основу чланова 149. став 1. и 150. став 2. Закона о парничном поступку.

Врховни касациони суд је из наведених разлога оценио да ревизија тужиље није основана, па је одлучио као у изреци на основу члана 404. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија**  
**Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка

- 5 -

Управитель писарнице  
Марина Антонић