

ЗАСТАРЕЛОСТ ПОТРАЖИВАЊА УГОВОР О ГРАЂЕЊУ

Застарелост потраживања на име враћања онога што је тужени више примио од тужиоца по основу уговора о градњи, рачуна се од коначног обрачуна и примењује се застарни рок од 10 година.

Из образложења:

„Првостепени суд је утврдио да је другом привременом ситуацијом која је издата по уговору од 21.10.1997. године, након извршених радова на објекту закључно са јулом 1998. године, утврђена укупна цена изведених радова и да је по одбитку износа на име станова и прве ситуације за наплату по другој ситуацији преостало 415.735,73 динара. Уговорима је предвиђено да тужилац туженом уместо новчане исплате уступи стамбене површине у објекту 14, али да је предвиђена површина оријентациона, док ће се стварна површина утврдити након испостављања и овере окончане ситуације за извршене радове. Дакле, и по одредбама уговора и по природи привремених ситуација, исказани обрачун је привремен, све док се не сачини окончана ситуација за извршене радове. У конкретном случају окончана ситуација није сачињена, те је формирана заједничка комисија парничних странака за утврђивање коначног обрачуна изведених радова на објекту и сачинила је коначни обрачун изведених радова којим је констатовала и да су уговорени радови изведени и да су станови укњижени на овде тужиоца, те да је стан у В.И. површине 98,98 м² придодат за изведене радове на уговореном стамбеном објекту, и да је тужени добио више за 99,05 м² простора. Околност да представници туженог у комисији нису потписали записник, не мења на природи овог документа, те он јесте коначан обрачун којим се расправљају односи између тужиоца и туженог поводом уговора о грађењу. Тачно је да се изради коначног обрачуна приступа по завршеној примопредаји, али су странке у конкретној ситуацији изради коначног обрачуна приступиле тек формирањем комисије за то. У ситуацији када је тужени одбио да потпише записник комисије, чиме је одбио учешће у коначном обрачуну, тужилац је као наручилац овлашћено извршио обрачун и о њему обавестио туженог као извођача. Друго је питање да ли је обрачун тачан, што може бити предмет доказивања у поступку пред судом. Тим документом је констатована разлика у цени коју тужени треба да врати, што је предмет тужбеног захтева. Оно што је тужени примио, а није оправдао у вредности изведених радова јесте стечено без основа у смислу да није засновано на уговорном односу, односно на правима која тужени црпи из уговора о грађењу. Зато се застарелост потраживања тужиоца према туженом на име враћања онога што је тужени више примио од тужиоца рачуна од коначног обрачуна и примењује се застарни рок од 10 година, из одредбе члана 371. Закона о облигационим односима. Од сачињења записника од 14.10.2009. године, кога је тужени одбио да потпише, до подношења тужбе 11.10.2019. године није протекао наведени застарни рок, те потраживање тужиоца није застарело. Околност када је саграђена зграда уписана у земљишне књиге и тужилац као носилац стварних права на свим етажним деловима те зграде (у којој згради није стан из В.И. број 2 од 98,98 м²) и сазнање тужиоца за укупну површину изграшеног стамбеног објекта по уговору о грађењу, није од значаја за његово право да од туженог захтева враћање преплаћене вредности, која није оправдана радовима туженог по коначном обрачуну.“

(Сентенца из пресуде Врховног касационог суда Прев 828/2021 од 3.3.2022. године, утврђена на седници Грађанског одељења од 5.7.2022. године)