



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 5866/2018**  
**29.01.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Бранка Станића, чланова већа, у парници тужиоца - противтуженог Предузећа за изградњу, пројектовање, инжењеринг, занатске услуге и оправке, спољну и унутрашњу трговину „АА” d.o.o. из ..., са седиштем у ..., чији је заступник Немања Срзентић, адвокат из ..., против тужених - противтужилаца ББ из ..., ВВ, ГГ и ДД, свих из ..., чији су заједнички пуномоћници Бранислав Вукосављевић и Марина Јовановић Вукосављевић, адвокати из ..., по тужби ради враћања датог и утврђења и по противтужби ради накнаде материјалне штете, одлучујући о ревизији тужиоца – противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4360/18 од 20.09.2018. године, у седници одржаној 29.01.2020. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца – противтуженог, УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 4360/18 од 20.09.2018. године у ставу првом изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 928/15 од 20.02.2018. године у делу одлуке о тужбеном захтеву и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

### **Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4360/18 од 20.09.2018. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П 928/15 од 20.02.2018. године у ставовима првом, другом и петом изреке. Ставом другим изреке, иста пресуда је укинута у ставовима трећем, четвртном и шестом изреке и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење. Овом првостепеном пресудом, ставом 1. изреке, одбијен је као неоснован главно постављени тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да суд обавезе тужене да му солидарно исплате износ од 16.941.953,05 динара са затезном каматом почев од 02.06.2015. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом 2. изреке, одбијен је евентуално постављени тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд утврди да он има право својине на објекту у изградњи који се налази на кат. парцели број ... КО ... и право својине са 1/3 идеалних делова на земљишту које се налази на овој катастарској парцели. Ставом 3. изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев тужених, па је тужилац - противтужени обавезан да им на име накнаде штете исплати укупан износ од 23.360.000,00 динара, и то сваком од њих у појединачно означеним новчаним износима све са законском каматом почев од 23.06.2017. године као дана вештачења па до коначне

исплате. Ставом 4. изреке, делимично је одбијен противтужбени захтев тужених у делу за исплату затезне камате на досуђени износ из претходних ставова, за период од дана подношења противтужбе па закључно са 22.06.2017. године. Ставом 5. изреке, одбијен је предлог тужиоца за одређивање привремене мере забране туженима отуђење или оптерећење непокретности објекта број ..., у улици ... у ..., са означеним катастарским подацима, до правноснажног окончања овог парничног поступка. Ставом 6. изреке, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.107.379,88 динара, са затезном каматом почев од дана доношења пресуде па до коначне исплате.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац – противтужени је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија основана, због погрешно примењеног материјалног права, услед чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су 08.05.2008. године закључиле уговор о заједничкој изградњи и то тужилац као инвеститор а тужени као суинвеститори и исти су оверили пред Трећим општинским судом у Београду истог дана под Ов бр.3483/2008. Сагласно одредби члана 1. уговарачи су се обавезали да реализују заједничку изградњу стамбено пословне зграде у улици ... у ... на кат. парцели број ... КО ..., габарита и спратности према идејном пројекту у складу са изводом из урбанистичког плана. Чланом 2. Уговора, утврђено је да су уговорне стране сувласници у идеалним деловима на објекту у згради ..., на означеној кат. парцели уписаној у ЗКУЛ ... КО ..., површине од 136 м<sup>2</sup> и сукорисници исте кат. парцеле површине 2 ара и 23 м<sup>2</sup>, у уделима од: тужени ДД са 2/15 идеалних делова, тужени ГГ и ВВ са уделима од по 1/15 идеалних делова, тужена ББ са уделом од 8/15 и привредно друштво „АА” ДОО из ..., са уделом од 3/15 идеалних делова. Чланом 4. овог уговора странке су сагласне да инвеститор финансира у потпуности и изгради стамбено пословни објекат са суинвеститорима на основу усаглашеног идејног пројекта и према одобореној пројектној документацији. Према члану 9, тужилац се обавезао да овај стамбено – пословни објекат изгради по систему „кључ у руке“ у року од 12 месеци од добијања потврде о пријему документације. Чланом 22. уговора дефинисано је да уколико инвеститор не испуни обавезе предвиђене уговором из разлога који му се могу приписати у субјективну кривицу, а ради чега може настати прекид радова на објекту, да суинвеститори стичу право раскида уговора, с тим да задржавају право да ангажују новог инвеститора који ће исплатити инвеститору повраћај уложених средстава на радовима које је до тада извршио. Странке су истог дана закључиле и судски овериле уговор о купопродаји непокретности којим су тужени као продавци, продали тужиоцу као купцу своје право идеалне својине на 3/15 идеалних

делова куће кућног броја ... у улици ..., у ... и право сукоришћења кат. парцеле ... КО ..., на којој се налази ова кућа. Овим уговором су се сагласили да се уговор има сматрати раскинутим у случају непоштовања и неизвршења уговорних одредби до којих ће евентуално доћи кривицом купца, а купац се сагласио да се раскидом уговора брише из катастра непокретности као сувласник са 3/15 идеалних делова куће и сукорисник кат. парцеле на којој се кућа налази, са истим уделом. Странке су 13.05.2010. године закључиле и судски овериле Анекс основног уговора о заједничкој градњи којим су прецизирале структуру и положај станова, пословног простора и гаражних места у згради која ће се налазити у наведеној згради. Правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 768/11 од 20.05.2013. године, усвојен је тужбени захтев овде тужених и утврђено да су раскинути наведени уговор о заједничкој изградњи, његов анекс и уговор о купопродаји закључен између овде парничних странака, па је утврђено ко од сувласника – овде тужених има и у ком уделу, право својине на предметној непокретности и наложено је катастру непокретности да на основу ове пресуде изврши одговарајући упис. Решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 01.09.2014. године, утврђен је престанак важења правноснажног решења о одобрењу за изградњу од 05.06.2009. године за наведени стамбено-пословни објекат. Тужилац је делимично извршио своју уговорну обавезу изградње и изградио је две подземне етажне на предметној локацији објекта који није завршио због недостатка материјалних средстава. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, утврђена је тржишна вредност грађевинских радова које је тужилац извео на изградњи новог објекта у улици ... и то: подземна гаража од 166,19 м<sup>2</sup>, помоћној просторији од 108,37 м<sup>2</sup>, комуникацијски пролази и приземље од 150,56 м<sup>2</sup>, што укупно износи 472 квадрата и 25 м<sup>2</sup>, тако да укупна тржишна вредност изведених радова износи 11.806.250,00 динара. Из налаза и мишљења судског вештака из Градског завода за вештачење, којег је тужилац ангажовао, а који првостепени суд није ценио, произлази да вредност изведених грађевинских радова на овом објекту, заједно са урачунатим ПДВ-ом, износи 16.941.953,05 динара (а што представља висину примарног тужбеног захтева).

Према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке, на локацији ... постојала је породична стамбена зграда површине 131 м<sup>2</sup> и зграда за коју није позната намена површине 14 м<sup>2</sup> и помоћна зграда од 16 м<sup>2</sup>. С обзиром на старост и изглед предметних непокретности које су срушене (ради изградње уговореног објекта) утврђена је висина њихове укупне тржишне вредности од 23.360.000,00 динара. Такође је утврђено да тужилац није исплатио туженима уговорену купопродајну цену од 15.000 евра за сувласнички удео од 3/15 идеалних делова наведене куће.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбене захтеве тужиоца у целисти како основни тако и евентуални, а усвојио је противтужбени захтев тужених – противтужилаца за исплату утврђене противвредности срушене куће и помоћних објеката (у ком делу је другостепени суд укинуо првостепену пресуду). У погледу примарног тужбеног захтева за исплату противвредности изведених грађевинских радова (у две подземне етажне) првостепени суд је закључио да је преурањен, с обзиром да су се чланом 22. уговора о заједничкој изградњи, парничне странке споразумеле да ће повраћај уложених средстава које је инвеститор имао до раскида уговора о грађењу, њему

извршити нови инвеститор одмах по закључењу новог уговора о заједничкој изградњи са туженима. У ситуацији када тужени нису ангажовали другог инвеститора и нису закључили нови уговор о заједничкој изградњи, оценио је да тужилац не може захтевати од њих исплату траженог новчаног износа за изведене радове јер то може тражити искључиво од новог инвеститора, због чега је одбио овај тужбени захтев на основу чл.12, 17, 18. и 132. Закона о облигационим односима (ЗОО).

У погледу евентуалног стварноправног тужбеног захтева, заузео је становиште да је исти неоснован пре свега зато што тужилац никада није исплатио уговорену купопродајну цену за купљени идеални део непокретности, нити је извршио своју уговорну обавезу изградње целог објекта. Поред тога, у ситуацији када је уговор о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта раскинут и стављено ван снаге решење о одобрењу градње, закључио је да се предметне подземне етажне недовршеног објекта зато сматрају бесправно саграђеним објектом на коме се не може стећи право својине по самом закону у смислу члана 20. Закона о основама својинскоправних односа. Како поступак легализације није ни покренут, а приликом легализације објекта који је саграђен на земљишту у сусвојини мора постојати писмена сагласност свих сувласника за легализацију у смислу одредби чланова 178, 189. и 193. Закона о планирању и изградњи, што тужилац није доставио, то је додатни разлог због којег је одбио и овај евентуално постављени тужбени захтев.

Другостепени суд је побијаном одлуком прихватио правну аргументацију првостепеног суда у делу који се тиче одлуке о примарном и евентуално тужбеном захтеву, уз додату везану за примарно постављени тужбени захтев. Заузео је правилно становиште да су уговори о заједничкој изградњи, анекс истог и уговор о купопродаји раскинути правноснажном пресудом Вишег суда у Београду П 768/11 од 20.05.2013. године, због чега су отпали услови из члана 22. уговора о заједничкој изградњи која садржи обавезу за новог инвеститора. Међутим, није прихватљиво правно становиште другостепеног суда да овај тужбени захтев није основан зато што би било неправично да се туженима наложи да исплате противвредност онога што је тужилац урадио до прекида изградње објекта, с обзиром да су они поступали у доброј вери, не кршећи одредбе уговора о заједничкој изградњи, па зато кривица за раскид овог уговора код уговорача није обострана. Следом тога је закључио да тужилац евентуално може да разгради оно што је изградио и однесе материјал, али да тужбеним захтевом то није тражио.

Изложено правно становиште није прихватљиво из разлога што се правно дејство раскида уговора регулисано чланом 132. ЗОО не тиче начела правичности. Кривица за раскид уговора о заједничкој изградњи без обзира што није обострана, а имајући у виду и нормални ризик код уговора ове врсте, није релевантна за реституцију у ситуацији када је уговор раскинут, будући да су то околности које су од значаја при одлучивању суда о захтеву за раскид уговора, односно о његовој измени, у смислу члана 135. ЗОО. Наиме, раскидом уговора, уговор је престао да постоји и странке су ослобођене својих уговорних обавеза пошто уговора више нема. Раскид на већ извршене уговорне обавезе делује тако да долази до реституције – повраћаја датог, једностране или двостране и то у природи, а ако то није могуће онда у одговарајућој новчаној противвредности. У ситуацији када је једна

уговорна страна извршила уговор у потпуности или делимично, она има право да јој се врати оно што је дала, на основу члана 132. став 2. ЗОО. Ако обе стране имају право захтевати враћање датог, на основу става 3. истог члана, узајамна враћања се врше по правилу за извршење двостраних уговора.

У овом случају обе уговорне стране би имале право на враћање датог, тако да свака страна враћа другој оно што је примила, постављајући се на тај начин у ситуацију као да између њих није ни био закључен уговор и то узајамно враћање се врши истовремено.

Како је тужилац првим тужбеним захтевом тражио повраћај уложеног новчаног износа у изградњу објекта у износу опредељеном на основу налаза и мишљења вештака којег је сам ангажовао а који првостепени суд није уопште ценио, остала је неутврђена висина противвредности изведених грађевинских радова и утрошеног материјала. Зато ће првостепени суд у поновном поступку утврдити ту релевантну чињеницу, а затим ће повести рачуна о двостраној реституцији, када буде поново одлучивао о основаности тужбеног и противтужбеног захтева. С тим да мора имати у виду да сума новца којом се изражава противвредност за дату ствар не представља накнаду штете, па је не треба мешати са накнадом штете.

Тек када буде оценио основаност примарног тужбеног захтева и у зависности од тога, онда ће одлучити о основаности евентуалног тужбеног захтева, с обзиром на одредбу члана 197. став 2. ЗПП.

Из изложених разлога, одлучено је као у изреци на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Звездана Луговац, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић