



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 80/2020
11.06.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници тужиоца Предузеће за пројектовање, грађевинске радове и инжењеринг „Евроинжењеринг“ д.о.о. Београд, улица Динарска број 14, чији је пуномоћник Александар Момирски, адвокат у ..., против туженог „АМБ градња“ д.о.о. Београд, Улица војводе Ваховића број 1, чији је пуномоћник Томислав Ивановић, адвокат у ..., ради исплате дуга, одлучујући о ревизији тужиоца која је изјављена против пресуде Привредног апелационог суда 1Пж 5490/19 од 30.10.2019.године, у седници већа одржаној 11.06.2020.године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија тужиоца, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 1Пж 5490/19 од 30.10.2019. године и делимична пресуда Привредног суда у Београду 38П 1385/16 од 14.06.2019.године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Привредни апелациони суд донео је пресуду 1Пж 5490/19 дана 30.10.2019. године, којом је одбио жалбу тужиоца и потврдио делимичну пресуду Привредног суда у Београду 38П 1385/16 од 14.06.2019.године, којом је одбијен тужбени захтев да се обавезе тужени „АМБ градња“ д.о.о. Београд да плати тужиоцу „Евроинжењеринг“ д.о.о. Београд износ од 736.612,37 евра у динарској противвредности по продајном курсу НБС на дан исплате са каматом коју прописује Европска централна банка почев од 01.01.2011. године до 25.12.2012.године, а од 25.12.2012.године до коначне исплате са законском затезном каматом по Закону о затезној камати.

Против наведене другостепене пресуде је благовремено ревизију изјавио тужилац, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Тужени је поднео одговор на ревизију тужиоца.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011, 49/2013- одлука УС, 74/2013-одлука УС, 55/2014, 87/2018 и 18/2020, у даљем тексту - ЗПП) и нашао да је ревизија тужиоца основана, јер је пресуда донета погрешном применом материјалног право, услед чега је чињенично стање непотпуно утврђено.

Нижестепеним пресудама одлучено је о тужбеном захтеву којим тужилац тражи да се тужени обавезе да тужиоцу исплати износ од 736.612,37 евра, у динарској противвредности, са припадајућом затезном каматом, на име неплаћених трошкова изградње 1.217,61 м² стамбено-пословних објеката у Блоку у ... улици у .., прва фаза - објекти „...“ и „...“.

Према утврђеном чињеничном стању на основу кога је донета побијана пресуда, парничне странке су 12.12.2004.године закључиле Уговор о грађењу стамбено пословних објеката у Блоку у ... улици у ..., прва фаза, објекти „...“ и „...“, тужилац у својству извођача, а тужени у својству наручиоца. Предмет изградње су стамбено-пословни објекти на наведеној локацији, на одређеним катастарским парцелама, у свему према одобреном главном пројекту, према премеру и предрачуну радова, укупне површине 5.304,03 м², од чега у одређеним укупним површинама 74 гараже, 12 пословних простора-локала и 64 стана. Цена грађевинских радова је споразумно утврђена на основу понуде тужиоца у износу од 2.386.800 евра. Обезбеђење средстава за градњу је регулисано Уговором о пословно-техничкој сарадњи који су парничне странке потписале 20.12.2004.године, којим су уредили међусобне односе у пословима градње стамбено-пословних објеката на подручју Града Београда, којим је предвиђено на који начин ће обезбедити средства за изградњу стамбено-пословних објеката у Блоку у ... улици у Одређено је да се према учесницима у заједничкој градњи, ангажованим подизвођачима и добављачима елемената градње и грађевинског материјала, обавезе измире компензацијом за стамбено-пословни и гаражни простор, односно стицањем права својине на адекватном делу стамбено-пословног и гаражног простора. Анексом број 2 Уговора о суинвестирању изградње од 31.03.2006.године, који је закључен између Стамбене задруге „Простор“, туженог као суинвеститора и тужиоца, као суинвеститора-извођача, одређено је да објекат „...“ на име суинвеститорског дела припада туженом, а објекат „...“ на име суинвеститорског дела припада тужиоцу. Дана 12.05.2006.године, закључен је Анекс уговора о суинвестирању изградње, којим су дефинисане коначне обавезе између уговорних страна. Анексом број 1 Уговора о грађењу стамбено-пословног објекта од 12.03.2007.године предвиђен је рок за завршетак радова за 31.07.2007.године. Анексом број 2. Уговора о грађењу стамбено-пословног објекта од 30.05.2008.године предвиђено је да коначна цена радова за завршетак изградње комплетних објеката износи 4.110.951,50 евра са ПДВ умањен за „вредност компензације Јасика“, која цена обухвата изградњу објекта у укупној површини од 6.099,47 м² са роком завршетка до 05.09.2008.године. На основу решења IX-04бр. ...-.../... од 29.06.2009.године и IX-04бр. ...-.../... од 29.06.2009.године Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе Града Београда – Сектор за грађевинске послове-Одељења за издавање одобрења за изградњу, која су правноснажна 10.08.2009.године, бруто грађевинска површина увећана је за укупно 1.421,11 м². Изменама уговора од 30.05.2008.године (Анекс број 2) су уговарачи предвидели да коначна вредност потребна за завршетак изградње објекта износи 4.110.951,50 евра због сложености пројекта (измене пројектне документације, повећане квадратуре објеката и цене елемената, пролонгирање рокова изградње), такастивно су навели обавезе извођача радова - изградњу „...“ и „...“ гаража одмакнутих метар од објекта по систему „кључ у руке“, прибављање потребних атеста и сагласности потребних за технички преглед објекта, активно учествовање комисије за технички преглед, извођење топловодног прикључка за објекте, омогућавање несметаног рада на изради прикључка инфраструктуре, те извршења других неопходних радова за нормално функционисање објекта и техничког прегледа.

Констатовано је да се непредвиђеним радовима, који нису обухваћени уговореном ценом сматрају склоништа уз постављање шипова уз гаражу код објекта „...“ који ће се уговорити посебним уговором, евентуално уређење терена по оцени инвеститора према прикупљеним понудама. Констатовано је да ће у случају ангажовања другог лица за уређење терена уплаћени аванс туженом преусмерити на главне објекте за радове, те ће за исте изн осе умањивати обавезе инвеститора према извођачу. Имајући у виду већ плаћене радове за завршетак даљих радова потребно је уложити 465.092,60 евра. Након тога је 18.06.2008.године између тужиоца и туженог закључен Уговор о спољном уређењу терена у склопу стамбено-пословних објеката „...“ и „...“, са уговореном вредношћу тих радова, затим Уговор о кишној канализацији у склопу истих објеката од 15.08.2008.године, којим је тужени преузео обавезу да изведе радове на повезивању кишне канализације по цени од 60.491,58 евра. У међувремену је тужилац са СЗ „Простор“ закључио уговоре о купопродаји дела објекта у изградњи. Међу странкама је спорна врста и количина изведених радова, начин утврђивања површине простора у објектима „...“ и „...“, те да ли тужилац има потраживање према туженом на име извршених и неплаћених грађевинских радова. Наиме, из налаза и мишљења вештака Ристановића и Бошковића, као и на основу извештаја Стамбене задруге „Простор“, произилази да укупна површина изграђених објеката „...“ и „...“ са гаражама у ... улици у ... износи 7.317,08 м², да више изграђена површина у односу на уговорену износи 1.217,61 м², а трошкови градње које је тужилац имао због више изграђене површине износе 736.612,37 евра, што, умањено за износ од 4.651,06 евра колико износи сразмерни део од стране тужиоца неизведених радова, износи 741.263,43 евра колико су стварно настали трошкови због више изграђене површине. По наведеним уговорима су тужиоцу измирене обавезе у целини, према утврђеним роковима из уговора.

На основу тако утврђеног чињеничног стања је првостепени суд закључио да је Анексом број 2 Уговора о грађењу стамбено-пословног објекта од 30.05.2008.године предвиђено да због сложености пројекта на изградњи предметних објеката, нарочито измене пројектне документације, повећања изграђене квадратуре објеката, повећања цене елемената изградње и пролонгирања рокова изградње, парничне стране утврђују коначну цену радова на 4.110.951,50 евра са ПДВ и да наведена цена радова подразумева изградњу објеката „...“ и „...“ са гаражама у свему према пројекту, по систему „кључ у руке“. Полази од тога да се тужбени захтев односи на вишкове радова, а да уговор о грађењу по принципу „кључ у руке“ у уговореној цени обухвата и вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова. Налази да се тужилац потписивањем Анекса 2 Уговора о грађењу стамбено-пословног објекта од 30.05.2008.године са клаузулом „кључ у руке“ као извођач одрекао могућности утицаја непредвиђених радова и вишкова радова на уговорену цену. Тиме је искључено право тужиоца као извођача да поред уговорене цене оствари и накнаду за вишак радова. У одсуству доказа да су парничне странке закључиле посебне уговоре са посебном ценом за накнадне радове, тј. радове који нису били предвиђени у уговору, закључује да потраживање тужиоца није утемељено на потребним исправама којима може доказати основаност потраживања.

Другостепени суд налази да је правилно првостепени суд одбио тужбени захтев, полазећи од околности да је уговор о грађењу закључен по принципу „кључ у руке“. За радове које је извео тужилац није добијена употребна дозвола, нити је извршена примопредаја између тужиоца и туженог. Код постојања уговора по принципу „кључ у руке“ тужиоцу се не могу признати потраживања по основу вишка и накнадно

изведених радова који нису изричито одобрени од стране туженог. Тужиоцу не припада накнада за извођење накнадних радова који нису уговорени и који нису били нужни да се изведу, нити је то тужилац тврдио, а нису били изведени по налогу или уз накнадну сагласност овлашћеног лица туженог као наручиоца радова, односно ван пројекта и ван уговореног износа од 30.05.2008.године. За другостепени суд битно је да би основ за накнаду накнадних радова било признање инвеститора за израду наведених радова, а да заправо, инвеститор спори да су они и извршени.

Према оваквом стању ствари Врховни касациони суд налази да нижестепени судови нису расправили порекло настанка веће квадратуре објекта изградње у односу на уговорену Уговором о грађењу стамбено пословних објеката и посебно Анексом бр. 2 тог уговора, којим Анексом је одређена клаузула „кључ у руке“ и утврђена цена за изградњу објекта у укупној површини од 6.099,47 м². Из налаза вештака и извештаја Стамбене задруге „Простор“ утврђено је да укупна површина изграђених објеката износи 7.317,08 м², дакле више изграђена површина у односу на уговорену за 1.217,61 м². Према чињеничном стању из првостепене пресуде тако утврђена укупна квадратура обухвата и гараже. На основу решења органа управе о одобрењу за изградњу по измењеној пројектној документацији бруто грађевинска површина увећана је за укупно 1.421,11 м². Ако је то тако, онда је било потребно расправити како је дошло до увећања и на чега се она односе, и каква је природа радова којима су увећања настала, како би се могло закључити у каквом је то односу са предметом Анекса бр. 2 и уговореном клаузулом „кључ у руке“. То што тужени оспорава да су радови уопште изведени, не значи да није доказано да јесу изведени, кад је већ утврђено да постоји увећање квадратуре објекта у односу на уговорену. Друго је питање да ли се тужени са тим сагласио. Та спорна питања се нису могла елиминисати само на основу чињенице да Анекс бр. 2 садржи клаузулу „кључ у руке“. Ово стога, што према одредбама члана 640. став 1. и 2. Закона о облигационим односима, за унапред уговорену укупну цену код уговора о грађењу са клаузулом „кључ у руке“, важи да се не мења због насталих вишкова радова и непредвиђених радова, али тако одређена цена не искључује измену због наступања нових околности и извођења накнадних радова. Накнадни радови су они који нису уговорени а нису нужни за испуњење уговора. Дакле, ако је увећање квадратуре настало радовима који нису уговорени закључно са Анексом 2, који садржи клаузулу „кључ у руке“, а наручилац је захтевао да се изведу, или се са њима сагласио, онда се накнада за те радове не може искључити позивом на клаузулу „кључ у руке“. Управо је међу странкама спорно питање да ли је увећање квадратуре обухваћено Анексом бр. 2. По питању сагласности туженог за изведене радове којим је квадратура увећана, а чија природа није расправљена, потребно је оценити значај исходавања накнадних решења о одобрењу за изградњу по измењеној пројектној документацији, по којима је бруто грађевинска површина објеката повећана за укупно 1.421,11 м². Свакако да је терет доказивања чињеница о обиму и природи радова за које тражи накнаду на тужиоцу.

Како недостају битне чињенице како је напред указано, то је одлучено као у изреци по одредби члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа – судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић