



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2732/2020
09.09.2021. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић, Данијеле Николић, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужиља АА из ... и ББ из ..., чији је пуномоћник Малина Ђокић адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., чији је пуномоћник Немања Васиљевић адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 58/19 од 09.01.2020. године, у седници већа одржаној 09.09.2021. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији туженог изјављеној против става првог изреке пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 58/19 од 09.01.2020. године, у делу којим је одбијена жалба туженог и потврђен став први изреке пресуде Основног суда у Ужицу П 1331/17 (11) од 23.10.2018. године у усвајајућем делу.

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 58/19 од 09.01.2020. године у ставу првом изреке, у делу којим је одбијена жалба туженог и потврђен став први изреке пресуде Основног суда у Ужицу П 1331/17 (11) од 23.10.2018. године у усвајајућем делу, и у ставу другом изреке, и предмет у тим деловима враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Ужицу П 1331/17 (11) од 23.10.2018. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиљама на име изгубљене добити на основу прекорачења укупно дограђене површине од 19,89 м² преко максимално уговорене површине, солидарно плати износ од 729.300,00 динара са затезном каматом сходно Закону о затезној камати, почев од 23.10.2018. године као дана пресуђења до коначне исплате, док је одбијен тужбени захтев за исплату законске затезне камате на досуђени износ, почев од 26.11.2016. године као дана вештачења до 23.10.2018. године као дана пресуђења. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиља да им тужени, на име плаћеног пореза на имовину и накнаде за коришћење грађевинског земљишта солидарно плати износ од 13.590,00 динара са затезном каматом од 01.01.2011. године до 24.12.2012. године сходно Закону о висини стопе затезне камате, а од 25.12.2012. године до коначне исплате сходно Закону о затезној камати. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле АА да јој тужени, на име изгубљене добити по основу умањења

вредности постојећег апартмана А-2, на првом спрату у јужној ламели на кат. парцели .../... КО ..., плати износ од 1.129.342,00 динара са затезном каматом сходно Закону о затезној камати почев од 21.12.2016. године до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиља да им тужени, на име накнаде штете по основу санације некавалитетно и нестручно изведених грађевинских радова из уговора о заједничкој градњи Ов. .../... од 27.03.2006. године, солидарно исплати износ од 1.808.949,12 динара са затезном каматом сходно Закону о затезној камати почев од 26.11.2016. године као дана вештачења. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиља да се тужени обавезе да отклони недостатке лоше звучне изолације таванице између дневне собе апартмана А-3 поткровље и дневне собе апартмана А -2 први спрат, таванице између кухиње апартмана А-3 поткровље и дневне собе апартмана А-2 први спрат у јужној ламели, постојећег на кат. парцели .../... КО ..., тако што би извео радове ближе описане у овом ставу изреке. Ставом шестим изреке, обавезан је тужени да тужиљама солидарно плати трошкове поступка у износу од 409.101,00 динара са затезном каматом сходно Закону о затезној камати, почев од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 58/19 од 09.01.2020. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиља и туженог и потврђена пресуда Основног суда у Ужицу П 1331/17 (11) од 23.10.2018. године у ставу првом, другом, трећем и петом изреке. Ставом другим изреке преиначена је пресуда Основног суда у Ужицу П 1331/17 (11) од 23.10.2018. године, у ставу четвртном и шестом изреке, и пресуђено тако што је, усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиљама, као солидарним повериоцима, на име накнаде штете по основу санације некавалитетно и нестручно изведених грађевинских радова из уговора о заједничкој градњи Ов. .../... од 27.03.2006. године исплати износ од 1.808.949,12 динара са затезном каматом према Закону о затезној камати почев од 26.11.2016. године као дана вештачења, обавезан тужени да тужиљама као солидарним повериоцима накнади трошкове поступка у износу од 1.357.749,32 динара са затезном каматом према Закону о затезној камати почев од дана извршности пресуде до коначне исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, с тим што је предложио да се о ревизији на побијани део става првог изреке пресуде одлучује као о посебној ревизији, применом члана 404. ЗПП.

На основу члана 404. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...87/18 – ЗПП), ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног касационог суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). Према ставу 2. овог члана, о дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни касациони суд у већу од пет судија.

По оцени Врховног касационог суда, испуњени су услови из члана 404. ЗПП за одлучивање о ревизији туженог као о изузетно дозвољеној у односу на део другостепене пресуде којим је одбијена жалба туженог и потврђена првостепена пресуда у усвајајућем делу става првог изреке, ради новог тумачења права и уједначавања судске праксе.

Из наведених разлога, одлучено је као у ставу првом изреке, на основу члана 404. ЗПП.

Испитујући правилност другостепене пресуде у побијаном делу, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиље су са туженим закључиле уговор о заједничкој градњи Ов. .../... од 27.03.2006. године којим је уговорена адаптација и реконструкција постојећег објекта на кат. парцели .../... КО ... и изградња још једне ламеле на северној страни парцеле димензија 8 x 6, са одступањем од 7% мање или више изграђеног простора. Тужиље су као свој удео унеле право својине на кат. парцели, чију су 1/3 претходно поклониле туженом, и право својине на постојећем објекту површине 59 м². На основу тога припао им је по један апартман у постојећем делу објекта. Према уговору тужени је финансирао и водио градњу, одговарао за њу, као и за осигурање темеља и стабилност плоче за апартмане тужиља и за стабилност читавог објекта. Такође, он је био обавезан да сноси трошкове дозволе за градњу, легализацију објекта, плаћање комуналија и решавање свих комуналних прикључака. Апартмани су тужиљама предати у државину крајем 2006. године, у складу са уговором. Тужиља ББ је у лето 2007. године приметила појаву влаге у свом апартману и о томе је одмах обавестила туженог, а на јесен те године приметила је појаву влаге у апартману друге тужиље и такође о томе одмах обавестила туженог. Током 2008. године тужиља ББ је покушала да изврши санацију свог апартмана и ангажовала мајстора који је обио део зида захваћен влагом, намазао водоотпорном масом и поново омалтерисао, и рекао јој да то неће решити проблем јер је влага дубље у зиду. С обзиром да се влага прогресивно ширила тужиља АА се поводом тога састала са туженим у јулу 2009. године када му је предала CD са фотографијама којима је документована појава влаге. Како тужени није отклонио недостатке на које му је указано тужиље су 29.09.2010.године поднеле предлог за обезбеђење доказа у предмету Р 1204/10, у коме је извршено вештачење вештака грађевинске струке. Тим вештачењем констатовани су недостаци и пропусти у изведеним радовима због којих долази до појаве влаге у апартманима тужиља, као и да постоји прекорачење дограђене укупне површине ламеле 2 на северној страни објекта у површини од 5,52 м² бруто. На основу вештачења вештака грађевинске струке Мирка Росића од 10.02.2012. године са допунама, утврђено је да апартмани тужиља нису урађени у складу са уговорном обавезом туженог, да нису предати као функционалне и употребљиве стамбене јединице према уговору о заједничкој градњи, да низ недостатака има за последицу појаву влаге и буке, да је прекорачење уговорене површине узроковано нестручном градњом, непоштовањем законске процедуре и непостојања стручног надзора приликом градње. Утврђени су конкретни недостаци који доводе до појаве влаге у наведеним апартманима, као и да ти пропусти који се односе на непостојање

хидроизолације могу да утичу на стабилност објекта у смислу деструкције и разарања бетонске конструкције услед мраза. Према допунском вештачењу наведеног вештака од 11.04.2016. године, укупно прекорачење уговорене површине у изградњи од стране туженог износи 19,89 м², а просечна тржишна вредност 1/3 прекорачене површине износи 729.300,00 динара. Вредност изведених радова на санацији влаге и звучне изолације у моменту вештачења 13.09.2016. године, износи 1.904.313,12 динара. Налазом и мишљењем вештака Грађевинског факултета у Београду потврђени су наводи вештака Мирка Росића у погледу узрока настанка влаге и њеног утицаја на стабилност објекта. Тужиле су проблем влаге решиле санацијом извршеном у лето 2011. године. Тужба у овој правној ствари поднета је 16.02.2011. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужени није поштовао законску процедуру, норме и стандардне градње и да је одступио од одредаба уговора о заједничкој градњи, јер је прекорачио максимално дозвољену површину три апартмана у новоизграђеној ламели која су припала њему, и тиме онемогућио тужиле да изврше било какву надоградњу својих објеката, из којих разлога је поступајући противно начелу савесности и поштења оштетио тужиле желећи да тиме стекне већу корист искључиво за себе, па је утврдио да је основан тужбени захтев тужила за накнаду 1/3 тржишне вредности прекорачене површине у износу од 729.300,00 динара. Такође, првостепени суд је закључио да је захтев тужила за накнаду штете по основу санације неквалитетно и нестручно изведених грађевинских радова неоснован и поред благовременог обавештења туженог, с обзиром да је тужба поднета након протекла преклузивног рока од годину дана прописаног члана 645. став 2. Закона о облигационим односима, из којих разлога је тужбени захтев одбио.

Другостепени суд је, налазећи да се ради о потраживању у вези недостатака код уговора о грађењу и да тужиле нису пропустиле рок за подношење тужбе из члана 616. ЗОО, закључио да је основан тужбени захтев за исплату накнаде по основу прекорачења укупно дограђене површине апартмана у новој ламели. У погледу одлуке о захтеву за исплату накнаде штете по основу санације неквалитетно и нестручно изведених радова другостепени суд је сматрао да је у првостепеној пресуди материјално право погрешно примењено, оценом да су тужиле преклудирале у праву на подношење тужбе. Ово стога што су тужиле за проблем влаге и чињенице да настала влага утиче на стабилност целог објекта сазнале у поступку обезбеђења доказа, који су иницирале предлогом од 29.09.2010.године, па је тужба по ставу суда благовремено поднета, у смислу члана 645. став 2. ЗОО. Из ових разлога је у том делу преиначена првостепена пресуда, применом члана 644. став 1. ЗОО и 394. став 4. ЗПП.

Основано се ревизијом туженог указује да је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Полазећи од тога да су парничне странке закључиле уговор о заједничкој градњи којим су дефинисале своје уговорне обавезе поводом реконструкције, адаптације и доградње постојећег стамбеног објекта тужила, на међусобне односе уговараца у погледу одговорности за недостатке примењују се одредбе члана 614. до 621. Закона о облигационим односима, на које упућује одредба члана 641. тог закона, с

обзиром да у глави која уређује одговорност за недостатке код уговора о грађењу није друкчије одређено. Према одредби члана 614. став 1.ЗОО, наручилац је дужан прегледати извршено дело чим је то по редовном току ствари могуће и о нађеним недостацима без одлагања обавестити посленика. Ако се доцније покаже неки недостатак који се није могао открити обичним прегледом, наручилац се ипак може позвати на њега под условом да о њему обавести посленика што пре, а најдуже месец дана од његовог откривања, а истеком две године од пријема обављеног посла, наручилац се више не може позвати на недостатке (члан 615. ЗОО). Према члану 616. став 1. ЗОО, наручилац који је посленика на време обавестио о недостацима извршеног посла, не може своје право остварити судским путем по истеку године дана од учињеног обавештења. Одредбом члана 619. ЗОО прописано је да кад обављени посао има такав недостатак који га чини неупотребљивим или је обављен у супротности са изричитим условима уговора наручилац може, не тражећи претходно отклањање недостатака, раскинути уговор и захтевати накнаду штете.

У конкретном случају није разјашњена правна природа потраживања тужила у износу од 729.300,00 динара, које заснивају на тврдњи да је тужени одступио од уговорених услова градње прекорачењем дограђене површине својих апартмана, које им је према разлозима првостепене пресуде досуђено као корист коју је тужени остварио преварним понашањем, противно начелу савесности и поштења, а коју су тужиле изгубиле због немогућности доградње својих апартмана, док је другостепени суд сматрао да се ради о потраживању накнаде штете због недостатака код уговора о грађењу коју тужиле трпе јер не могу доградити своје апартмане и стицању без основа. По становишту Врховног касационог суда, с обзиром да уговор о заједничкој градњи није раскинут и да су тужиле добиле по један апартман, произлази да је тужени према њима извршио ту своју уговорну обавезу, па је у поступку морало бити утврђено да ли због одступања од уговорених габарита новосаграђеног дела објекта који је припао туженом постоји умањење имовине тужила (обична штета) или су тужиле због прекорачења доградње спречене да повећају своју имовину (измакла корист) као добитак који су могле основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а што је спречено штетниковом радњом или пропуштањем, на основу члана 154, 155. и 189. став 1. до 3. ЗОО, према правилима одговорности за штету, при чему је терет доказивања тих чињеница на тужилама.

Осим тога, за примену правила о стицању без основа из члана 210. и 219. ЗОО, потребно је да постоји увећање имовине на страни једног лица на рачун имовине другог лица, које нема основ у неком правном послу или закону, односно које се заснива на основу који се није остварио или је касније отпао, као и корист од употребе туђе ствари. Побитаном пресудом није у довољној мери оцењен правни значај садржине уговорних обавеза уговарача из уговора о заједничкој градњи, јер је обавеза тужила била да уложи свој стари објекат и власништво на парцели а да заузврат добију по један апартман, док је тужени био једини инвеститор и финансијер градње и добијања потребних дозвола, па су му по том основу припали у својину остали делови постојећег реконструисаног објекта и новосаграђени део. Зато је у том контексту требало утврдити да ли се и на који начин тужени без правног основа обогатио на рачун тужила одступањем од договорених габарита градње, о чему нису дати разлози у нижестепеним пресудама. Становиште судова да се изгубљена добит тужила огледа

у немогућности доградње њихових апартмана није прихватљиво, с обзиром да се извођење грађевинских радова може вршити само на основу дозволе надлежног управног органа, на основу Закона о планирању и изградњи и других релевантних прописа, а тужиле нису доставиле доказе да су такве захтеве подносиле и да су им захтеви одбијени.

Такође, основано се ревизијом осправа примена материјалног права и у погледу одлуке о тужбеном захтеву за накнаду штете по основу санације неквалитетно и нестручно изведених грађевинских радова из уговора о заједничкој изградњи.

Одредбом члана 644. став 1. ЗОО прописано је да извођач одговара за недостатке у изради грађевине који се тичу њене солидности, уколико би се ти недостаци показали за време од десет година од предаје и пријема радова. Међутим, обавештење о недостацима на грађевини наручилац мора саопштити извођачу у року од шест месеци од када је установио недостатак, према члану 645 став 1. ЗОО, да би затим по ставу 2. истог члана у року од годину дана рачунајући од дана учињене рекламације могао да путем суда остварује права по основу одговорности за недостатке у изради грађевине које се тичу њене солидности. Према наведеним законским одредбама, извођач одговара за недостатак грађевине који се тиче њене солидности десет година од дана предаје и пријема радова, али је дужност наручиоца или другог стицаоца да у оквиру тог периода благовремено обавести извођача радова о недостацима, у року од шест месеци од када је установио недостатак, с тим што је одговорност извођача по том основу ограничена на период од годину дана од дана обавештавања. Наведени рокови су преклузивни, те њиховим протеком престају права наручиоца која му припадају по основу недостатака на грађевини.

Погрешном применом наведених одредби материјалног права, другостепени суд је оценио да тужиле нису изгубиле право на подношење тужбе за накнаду штете због санације влаге у својим апартманима по основу одговорности за солидност грађевине, ако се има у виду да су о појави влаге у апартманима обавестиле туженог још у току 2007. године, јер околност када су сазнале да влага утиче на стабилност целог објекта није од значаја за почетак рачунања рока за обавештавање, већ моменат сазнања да влага постоји.

С обзиром да ревидент основано указује на изложене пропусте другостепеног суда, побијана пресуда је морала бити укинута.

У поновном поступку другостепени суд ће поступити по примедбама из овог решења и поново оценити да ли има основа за досуђење накнаде тужилама на основу прекорачења туженог у доградњи и да ли су њихова потраживања по том основу застарела, као и да ли је тужба за накнаду штете по основу одговорности за солидност грађевине поднета у прописаном преклузивном року од годину дана, па ће правилном применом материјалног права донети нову одлуку о жалбама странака изјављеним против првостепене пресуде.

С обзиром да је другостепена пресуда укинута у побијаним деловима о главној ствари, укинута је и одлука о трошковима поступка.

Из наведених разлога, одлучено је као у ставу другом изреке, на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић