



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 2418/2022  
13.10.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Мирјане Андријашевић и Зорана Хаџића, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Славен Ковачевић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ..., чији је пуномоћник Радомир Стаменковић, адвокат из ... и ГГ из ..., чији је пуномоћник Дарко Стаменковић, адвокат из ..., ради испуњења уговора и накнаде штете и по противтужби тужених-противтужилаца против тужиље-противтужене АА из ..., ради укидања уговорне обавезе са евентуалним захтевом за умањење уговорне обавезе, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 365/21 од 05.11.2021. године, у седници већа одржаној 13.10.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 365/21 од 05.11.2021. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи П 487/20 од 14.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је, као неоснован, тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцима, на име уговорне казне за сваки месец закашњења у испуњавању уговорних обавеза, предвиђеним уговором о заједничкој изградњи Ов .../... од 25.09.2007. године, анексом уговора о заједничкој изградњи Ов .../... од 14.05.2010. године и анексом уговора од 30.09.2013. године, солидарно исплате износ од по 1.000 евра месечно, почев од 01.06.2011. године до 31.12.2018. године, са законском затезном каматом обрачунатом простом методом на сваки појединачни месечни износ уговорене казне понаособ, почев од последњег дана у месецу на који се тај појединачни месечни износ односи до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован, тужбени захтев да се обавезу тужени да тужиоцима солидарно исплате износ од 1.819.840,00 динара, на име 19,36 м2 мање изграђене нето-корисне површине стана бр. ... у поткровљу стамбеног објекта у улици ... бр. ... у ..., у односу на површину предвиђену уговором о заједничкој градњи Ов .../... од 25.09.2007. године и анексом уговора од 30.09.2013. године, са припадајућом законском затезном каматом утврђеном по стопи Европске централне банке обрачунате простом методом на овај износ почев од 01.10.2010. године до коначне исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. Ставом трећим изреке одбијен је, као неоснован,

противтужбени захтев тужених-противтужилаца према тужиљи-противтуженој АА да суд укине обавезу тужених-противтужилаца да, на име уговорне казне, за сваки месец закашњења у испуњавању уговорних обавеза предвиђених уговором о заједничкој изградњи Ов .../... од 25.09.2007. године, анексом 1 уговора о заједничкој изградњи Ов .../... од 14.05.2010. године и анексом 2 тог уговора Ов .../... од 01.10.2013. године, тужиљи солидарно плате од 01.06.2011. године по 1.000 евра месечно на име неизвршења поменутог уговора, а за стамбени објекат који се налази у ..., ул. ... бр. ..., на кп. бр. .../... КО ... . Ставом четвртим изреке, одбијен је, као неоснован евентуални противтужбени захтев тужених-противтужилаца према тужиљи-противтуженој АА да суд обавезу тужених-противтужилаца да, на име уговорне казне у испуњавању уговорних обавеза предвиђених уговором о заједничкој изградњи Ов .../... од 25.09.2007. године, анексом 1 уговора о заједничкој изградњи Ов .../... од 14.05.2010. године и анексом 2 уговора Ов .../... од 01.10.2013. године, тужиљи-противтуженој АА солидарно плаћају од 01.06.2011. године по 1.000 евра месечно на име закашњења у извршавању обавеза из поменутог уговора, а за стамбени објекат који се налази у ..., ул. ... бр. ..., на кп. бр. .../... КО ... умањи на износ од 50 евра месечно. Ставом петим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 365/21 од 05.11.2021. године одбијене су, као неосноване жалбе тужиље противтужене АА, тужиоца ББ, обоје из ... и тужених- противтужилаца ВВ из ... и ГГ из ..., као неосноване и потврђена пресуда Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи П.бр. 487/20 од 04.10.2022. године и одбијени су захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неосновани.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011....18/2020), Врховни касациони суд је оценио да ревизија тужилаца није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У првостепеном поступку је одлучено о приговору стварне ненадлежности основног суда, а у поступку пред другостепеним судом није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП, у вези члана 396. истог Закона, на коју се ревизијом указује, јер је другостепени суд у образложењу побијане пресуде оценио жалбене наводе тужилаца којима оспоравају стварну надлежност. Наводе у ревизији којима се указује да је у поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, Врховни касациони суд није ценио, јер се ревизија из овог разлога не може изјавити у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, мајка тужилаца, сада пок. ДД је била власник кп. бр. .../... КО ... и објекта на тој парцели. Решењем Одељења за планирање и изградњу од 30.09.2007. године њој је одобрено рушење постојећег објекта на парцели и изградња новог, спратности С+П+2 (сутерен, приземље и два спрата). Она је потом са туженим ВВ и сада пок. ЂЂ (правним претходником тужене ГГ), закључила уговор

о заједничкој изградњи Ов .../... од 25.09.2007. године, којим је предвиђено рушење старог објекта и изградња стамбене зграде на парцели сада пок. ДД заједничким средствима и предвиђено да пок. ДД улаже кат.парцелу .../... КО ..., а суинвеститори ВВ и ЂЂ улажу новчана средства у висини која су потребна за комплетну изградњу предметног објекта до завршетка радова по систему „кључ у руке“. Послове око пројектовања, изградње, набавке материјала, грађења, израде пројекта, документације, надзора, добијања грађевинске дозволе и свих других давања, такси, прикључења на све мреже, добијања употребне дозволе носе суинвеститори ВВ и ЂЂ. Сразмерно улагањима, а по окончању изградње објекта, суинвеститору сада пок. ДД би у својину припали стан бр. ..., површине 77,53 м<sup>2</sup>, стан бр. ... површине 25,91 м<sup>2</sup>, стан бр. ..., површине 69,81 м<sup>2</sup>, гаража у сутерену и оставе бр. ... и ..., а остатак би припадао ВВ и ЂЂ. Према одредбама уговора, радови су требало да отпочну најкасније 15.10.2007. године, рок изградње је био 15 месеци, с тим да се рок може продужити само из разлога предвиђених законом и споразумом уговарача, а уговарачи су дужни да уговарачу ДД плаћају закупнину за одговарајући стан од дана њеног исељења из стамбеног објекта до дана пресељења у стан који буде добила у новоизграђеном објекту. Потврдом Одељења за планирање и изградњу од 14.11.2007. године потврђена је пријава почетка извођења грађевинских радова на објекту, а по грађевинској дозволи од 03.09.2007. године.

Како је у току градње одступљено од грађевинске дозволе главног пројекта, суинвеститори су одржали састанак 12.05.2009. године на ком су констатовали, а на основу пројекта изведеног стања да су измењене површине станова број ..., ..., ... и ... који станови треба да припадну суинвеститору ДД након окончања градње, и договорили да сада пок. ДД од укупне површине таванског дела објекта припадне 17% као накнада за уступљено грађевинско земљиште. Потом је између суинвеститора 14.05.2010. године закључен први анекс уговора о заједничкој изградњи Ов .../..., а у циљу ефикасније реализације основног уговора о заједничкој изградњи, све на основу записника са састанка инвеститора од 12.05.2009. године. Према овом анексу суинвеститору сада пок. ДД, уместо посебних делова објекта који су требало да јој припадну по основу уговора о заједничкој изградњи од 25.09.2007. године, одређено је да јој припадну у својину и државину станови ближе описани у анексу. Овим анексом основни уговор измењен је и у погледу рока завршетка радова, тако што је уговорено да се радови заврше до 01.10.2010. године и уговорена је уговорна казна- да се, уколико радови не буду до тог рока завршени, уговарачи ВВ и ЂЂ обавезују да ДД на име кашњења у завршетку објекта солидарно за сваки месец закашњења плаћају 1.000 евра. Дана 30.09.2013. године између сауговарача сада пок. ДД, ВВ и тужене ГГ, као правног следбеника суинвеститора ЂЂ, одржан је састанак на коме су уговарачи утврдили површине свих станова према пројекту изведеног стања, сагласили се са истим, као и са пројектом изведеног стања и закључили други анекс уговора о заједничкој изградњи Ов .../... и утврдили површине станова који им припадају, с тим да конкретно сада пок. ДД припада у својину и државину стан бр. ..., површине 34,03 м<sup>2</sup>, стан бр. ... површине 78,72 м<sup>2</sup>, стан бр. ... површине 28,19 м<sup>2</sup>, стан бр. ... површине 71,91 м<sup>2</sup> и стан бр. ... површине 40,77 м<sup>2</sup>.

Одлучујући о захтеву за легализацију поднетом 11.03.2010. године од стране сада пок. ДД, Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања донела је решење о озакоњењу 23.05.2016. године, па је озакоњен стамбени објекат за колективно становање- зграда бр. ... на кп. бр. .../..., габарита у

основи 328 м2, спратности Су + Пр + 2С + Пк инвеститора ДД и тужених-противтужилаца, уз констатацију да објекат није у потпуности завршен, и то у делу архитектонских и електроинсталатерских радова. На основу наведеног решења извршен је упис права својине у катастру непокретности. Станови бр. ... и ... су у катастру непокретности уписани као власништво тужиоца ББ. Покојна ДД је уговором о доживотном издржавању, закљученим и овереним пред Општинским судом у Краљеву, Судска јединица Врњачка Бања, у предмету РЗ 728/13 од 25.11.2013. године, располагала становима бр. ... и ... у корист тужиље АА, као даваоца издржавања, па су станови ... и ... у катастру непокретности уписани као власништво тужиље-противтужене АА. Уговором о купопродаји непокретности Ов бр. .../... од 23.12.2013. године пок. ДД је стан бр. ... продала купцима ЕЕ и ЖЖ, па је овај стан у катастру непокретности уписан као њихово власништво, а на тужене-противтужиоце су уписани преостали станови у спорној згради (19 станова).

Сада пок. ДД станови ..., ..., ... и ... су предати у мају 2011.године, а за период од 01.10.2010. године све до маја 2011. године плаћена је уговорна казна у износу од 7.000 евра, док је стан бр. ... предат у јануару 2019. године, који је тужиља-противтужена АА отуђила ЗЗ.

Стан бр. ... у поткровљу уписан је у катастру непокретности са нето површином од заокружено на 41 м2, по решењу о озакоњењу од 23.05.2016. године, и закључку о исправци техничке грешке у истом од 23.06.2016. године, у коме је нето површина овог стана 40,77 м2, а редукована површина мерена до висине од 150 цм – 21,41 м2. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке Живојина Миленковића, који је мерење на лицу места извршио након што су у предметном стану бр. ... у поткровљу обављени сви унутрашњи радови, нето површина истог износи 39,27 м2, док редукована корисна површина, (површина подова пројектована од висине заклона 1,5 м) износи 26,06 м2. По налазу истог вештака тржишна вредност овог стана по м2 износи 94.000,00 динара.

На овако утврђено чињенично стање, правилно су нижестепени судови применили материјално право из одредби Закона о облигационим односима наведеним у образложењима својих пресуда, и оценили да тужбени захтев није основан, а за своје одлуке дали су довољне и јасне разлоге које прихвата и Врховни касациони суд.

Неосновано се наводима ревизије оспорава правилна примена материјалног права.

По својој природи, уговорна казна је новчани износ или друга материјална корист унапред уговором одређена, коју је једна страна обавезна исплатити, односно обезбедити другој страни за случај да не испуни своју обавезу, или ако задоцни са њеним испуњењем. Повериочева права прописана су у одредби члана 273. Закона о облигационим односима тако да уколико је уговорена казна за случај задоцњења са испуњењем уговорне обавезе (што је конкретно случај), поверилац има право на исту само у случају да је дужник испунио своју обавезу са закашњењем, под условом да је поверилац примио испуњење закаснеле обавезе и да је без одлагања изричито саопштио дужнику да задржава своје право на уговорну казну због задоцњења, како је то прописано одредбом чл. 273. ст. 5. ЗОО.

У конкретном случају, суинвеститори су, будући да је одступљено од грађевинске дозволе главног пројекта, анексом уговора о заједничкој изградњи од 14.05.2010. године дефинисали, а на основу пројекта изведеног стања, да сада пок. ДД, уместо посебних делова објекта који су требало да јој припадну по основу уговора о заједничкој изградњи од 25.09.2007. године, припадну у својину и државину станови број ..., ..., ..., ... и ... одређене површине. Истовремено је основни уговор измењен и у погледу рока завршетка радова, тако што је уговорено да се радови заврше до 01.10.2010. године и предвиђена уговорна казна - да ће уговарачи ВВ и ЂЂ за случај кашњења у завршетку објекта солидарно ДД за сваки месец закашњења плаћати 1.000 евра. Правном претходнику тужилаца пок. ДД су станови бр. ..., ..., ... и ... предати у мају 2011.године, када јој је за период задоцњења у испуњењу уговорне обавезе, од 01.10.2010. године до маја 2011. године, исплаћена уговорна казна у укупном износу од 7.000 евра. Иако је стан бр. ... предат у јануару 2019. године, дакле после протеча уговореног рока, тужиоци неосновано потражују исплату уговорне казне због задоцњења у испуњењу обавезе предаје тог стана број (износ од 1.000 евра месечно за период од 01.06.2011. године до 31.12.2018. године), јер пок. ДД у мају 2011. године, када је примила у државину 4 од 5 станова и када јој је за станове ..., ..., ... и ... исплаћена уговорна казна, није без одлагања саопштила дужницима да задржава своје право на уговорену казну због задоцњења у предаји стана број ..., што је у смислу одредби Закона о облигационим односима битан услов за остварење овог права.

Стога је, по оцени Врховног касационог суда, примопредајом станова ..., ..., ... и ... и исплатом уговорне казне за период задоцњења у испуњењу, сврха уговорне казне да осигура извршење уговора изгубила значај, јер је уговор у претежном делу испуњен, а у одсуству доказа да је сада пок. ДД недвосмислено изразила своју вољу на задржавање права на уговорну казну до примопредаје стана ..., она и њени правни следбеници су изгубили право да накнадно потражују уговорну казну као унапред уговорену накнаду штете, због задоцњења у предаји тог стана.

Правилан је закључак нижестепених судова да није основан ни тужбени захтев за исплату накнаде на име мање изграђене нето-корисне површине стана бр. ..., у односу на површину предвиђену уговором о заједничкој градњи од 25.09.2007. године и анексом уговора од 30.09.2013. године. Уговором о заједничкој градњи од 25.09.2007. године, на основу добијене грађевинске дозволе, није ни предвиђена изградња станова у поткровљу већ је накнадно одступљено од грађевинске дозволе главног пројекта, па је првим анексом уговора од 14.05.2010. године предвиђено да пок. ДД поред станова бр. ..., ..., ... и ... припадне и 17% од укупне површине таванског дела објекта. Другим анексом уговора од 30.09.2013. године, закљученим након што су се уговарачи сагласили око површине свих станова према пројекту изведеног стања, предвиђено је да пок. ДД, припадне стан број ... у поткровљу објекта површине 40,77 м<sup>2</sup>, без одређивања да ли се ради о укупној или редукованој површини стана, тј. мерено до висине од 1,5м. Како је према решењу о озакоњењу и подацима из катастра непокретности укупна нето површина стана бр. ... - 40,77 м<sup>2</sup>, која површина је у складу са анексом од 30.09.2013. године, правилан је закључак нижестепених судова да су уговарачи уговорили површину стана као укупну, а не као редуковану површину и да захтев за исплату накнаде на име мање површине није основан, тим пре што та површина одговара уговореном проценту укупне површине таванског дела објекта.

У ревизији се понављају наводи који су истицани у жалби против првостепене пресуде, а другостепени суд је у образложењу побијане пресуде оценио све жалбене наводе тужилаца који су били од значаја за правилну одлуку о изјављеној жалби. Одлука о тужбеном захтеву је донета правилном применом материјалног права, за коју су дати доволни и јасни разлози, које у свему као правилне прихвата и овај суд, па се наводима ревизије не доводи у сумњу правилност побијане пресуде. Ревизија оспорава и правилност утврђеног чињеничног стања и ставља примедбе на оцену доказа из члана 8. ЗПП, због чега се ревизија не може изјавити према члану 407. став 2. ЗПП.

Из наведених разлога, применом члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Весна Субић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић