



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3529/2021
26.10.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обојице из ..., чији је заједнички пуномоћник Војислав Сележан, адвокат из ..., против тужених „Основа пројект“ а.д. Београд, чији је пуномоћник Владимир Ђорђевић, адвокат из ... и „КБ Дом“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Дара Хут, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7525/19 од 24.09.2020. године, у седници одржаној 26.10.2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7525/19 од 24.09.2020. године и предмет враћа другостепеном суду на поновно одлучивање о жалбама тужених.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 9672/15 од 23.02.2016. године, ставом првим изреке, усвојен је захтев тужилаца и обавезани тужени да тужиоцима солидарно исплате износ од 1.445.969,05 динара на име накнаде штете због умањења вредности стана, са законском затезном каматом од 09.07.2012. године до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима на име трошкова поступка плате износ од 512.812,50 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7525/19 од 24.09.2020. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда и одбијен, као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се обавежу тужени да им солидарно исплате износ од 1.445,969,05 динара на име накнаде штете због умањења вредности стана, са законском затезном каматом од 07.09.2012. године до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су тужиоци да туженом „Основа пројект“ а.д. Београд на име трошкова поступка исплате 293.404,00 динара. Ставом трећим изреке, обавезани су тужиоци да туженом „КБ Дом“ д.о.о. Београд на име трошкова поступка исплате 72.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиоци су благовремено изјавили ревизију, због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени су дали одговоре на ревизију.

Врховни касациони суд је, претходно оцењујући дозвољеност ревизије закључио да је ревизија дозвољена у смислу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...18/20). Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. ЗПП, Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија тужилаца основана.

Према утврђеном чињеничном стању, странке су 14.01.2001. године закључиле и пред судом овериле под Ов бр. 11525/01 уговор о купопродаји, којим су тужиоци, као купци од тужених „Основа пројект“ а.д. Београд, као продавца и „КБ Дом“ д.о.о. Београд, као инвеститора, купили по $\frac{1}{2}$ иделаних делова стана бр. 2, површине 93,02 м², по структури двособан, у пословно – стамбеном објекту у Београду у ... улици бр. .. . Чланом 1. уговора констатовано је да је за изградњу пословно – стамбеног објекта у коме се налази купљени стан Секретаријат за имовинско - правне и грађевинске послове Града Београда издао решење за изградњу и да су прибављена сва остала документа осим употребне дозволе. Купопродајна цена сагласно је одређена у износу од 45.200,00 динара по м² што укупно износи 4.204.504,00 динара (члан 4.), која цена је исплаћена продавцима на дан закључења уговора (члан 5.), а купцима стан предат у посед и државину (члан 6.). Чланом 9. уговора продавац и инвеститор су се обавезали да купцима ставе на располагање сву документацију потребну за укњижбу права власништва, што подразумева и употребну дозволу након њеног добијања, те да ће извршити укњижбу права власништва купаца о трошку купаца. Решење о дозволи употребе за објекат у коме се налази стан који су тужиоци купили донето је 26.03.2010. године и на основу њега је Служба за катастар непокретности дозволила упис права својине туженог „КБ Дом“ д.о.о. Београд на овом стану. Тужиоци су купљени стан продали уговором о купопродаји овереним пред судом 01.12.2007. године ВВ са свим уграђеним елементима и белом техником за купопродајну цену од 115.000 евра. У време када су тужиоци продали стан, уговор који су странке закључиле 14.01.2001. године био је извршен у претежном делу осим уписа права својине купаца на предметном стану. Тиме је, према налазу и мишљењу судског вештака Драгана Папића тржишна вредност купљеног стана умањена за 10%, који износ тужиоци потражују у овој парници. Разлику је судски вештак засновао на вероватним пропустима тужених и то не само приликом изградње већ и приликом прибављања потребних одобрења од надлежних органа за извршене измене у градњи (одступања од урбанистичких параметера због изградње објекта веће спратности и габарита од дозвољеног) али не и спрам разлике тржишне вредности укњиженог и неукњиженог стана компаративном методом као што би било стање на тржишту некретнима или изгубљена добит, већ само са аспекта извршења уговора о градњи, с обзиром да је вештак грађевинске струке. Разлику у вредности између укњиженог и неукњиженог стана судски вештак није утврђивао на основу разлике тржишне вредности укњиженог и неукњиженог стана компаративном методом, јер за то није стручан, нити приносном методом која на бази евентуално изгубљене закупнине дефинише тржишну вредност објекта. Орјентациону разлику од 10% у тржишној вредности стана судски вештак је утврдио искључиво грађевинским параметрима.

Првостепени суд је усвојио захтев тужилаца, применом члана 154. Закона о облигационим односима, са образложењем да су постојали пропусти у поступањима тужених који нису благовремено предузимали мере за добијање употребне дозволе, већ су то учинили тек 2009. године, због чега нису поступали у складу са начелом

савесности и поштења из члана 12. Закона о облигационим односима, с обзиром на преузету обавезу из члана 9. уговора закљученог 14.11.2001. године.

Другостепени суд је након одржане расправе, преиначио првостепену пресуду и одбио, као неоснован захтев тужилаца, са образложењем да нису испуњени услови из члана 262. став 2. у вези члана 155. и 189. Закона о облигационим односима за обавезивање тужених на накнаду штете тужиоцима у висини разлике између тржишне купопродајне цене стана који је уписан у јавним евиденцијама о правима на непокретностима и цене коју су тужиоци остварили приликом продаје стана који у том тренутку није био укњижен. Другостепени суд је пошао од тога да су тужиоци захтев за накнаду штете засновали на неблагоприятном извршењу уговорне обавезе супротне стране, тужених да изврше упис права својине на купљеном стану у корист купаца, а обим штете дефинисали као разлику између цене коју су остварили приликом продаје стана 2007. године и цене коју су могли да остваре да су у том тренутку били уписани као сувласници стана (изгубљена корист), па како тужиоци на ову околност нису пружили доказе, а да из налаза и мишљења судског вештака произлази да је он разлику тржишне вредности укњиженог и неукњиженог стана базирао на грађевинским параметрима (вероватним пропустима тужених и то не само приликом изградње већ и приликом прибављања потребних одобрења од надлежних органа за извршене измене у градњи), а не на стању на тржишту некретнина, то по оцени другостепеног суда из утврђених чињеница не следи закључак да је у имовини тужилаца дошло до умањења услед недобијања решења о употреби објекта у разумном року, а за закључак да је постојала разлика између тржишне вредности укњиженог и неукњиженог стана тужиоци нису пружили релевантне доказе.

По оцени Врховног касационог суда основани су наводи ревизије тужилаца да је због погрешне примене материјалног права од стране другостепеног суда чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Чланом 262. став 1. Закона о облигационим односима, прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи, док је ставом 2. истог члана прописано да када дужник не испуни обавезу или задоцњи са њеним испуњењем, поверилац има право захтевати накнаду штете коју је услед тога претрпео. Чланом 155. истог закона прописано је да је штета умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и доношење другог физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).

Тужиоци од тужених траже накнаду материјалне штете због умањења вредности стана који су купили од тужених, јер тужени нису испунили своју обавезу из члана 9. уговора о купопродаји и извршили укњижбу права својине тужилаца, као купаца на стану који је био предмет купопродаје, уз претходно прибављање употребне дозволе.

Према утврђеном чињеничном стању странке су 14.01.2001. године закључиле и пред судом овериле уговор о купопродаји, којим су тужиоци од тужених купили по $\frac{1}{2}$ идеалних делова стана. Чланом 9. уговора тужени су се обавезали да тужиоцима ставе на располагање сву документацију потребну за укњижбу права власништва, што подразумева и употребну дозволу након њеног добијања и да изврше укњижбу права власништва тужилаца. Тужиоци су стан који су купили од тужених продали уговором

о купопродаји овереним пред судом 01.12.2007. године ВВ за купопродајну цену од 115.000 евра, која је према њеном исказу била нижа од цене да је стан био укњижен. Решење о дозволи употребе за објекат у коме се налази стан који су тужиоци купили од тужених донето је 26.03.2010. године и на основу њега је извршен упис права својине и на стану у корист туженог „КБ Дом“ д.о.о. Београд. Из списка произлази да је „Маркор“ група из Мадрида, Шпаније исказала интерес за куповину стана, тако што је тужиоцима доставила понуду за куповину стана 02.02.2007. године за износ од 176.738 евра, али да је потом отказала понуду за куповину стана 16.02.2007. године, јер у траженом року нису добили потврду о упису имовине у имовински лист, што је био неопходан услов за њихову понуду. За куповину стана био је заинтересован и ГГ, који је саслушан у својству сведока изјавио да су му одговарали квадратура и распоред стана, као и цена која је била између 180.000 и 190.000 евра, да се договорио са тужиоцима око куповине стана, али да је одустао, јер је сазнао да стан није укњижен. Осим тога из дописа Министарства финансија РС, Пореске управе, Филијале Палилула од 12.01.2011. године следи да је процењена цена стана по уговору о купопродаји од 07.12.2007. године износила 130.000,00 динара за м2. С обзиром на то да је другостепени суд пропустио да цени и напред наведене доказе, односно да су тужиоци имали понуде за већу цену од цене за коју су продали стан да је стан био укњижен и да из извештаја Министарства финансија РС, Пореске управе, Филијале Палилула следи да је процењена цена стана по уговору о купопродаји од 07.12.2007. године износила 130.000,00 динара за м2, то се правилност примене материјалног права није могла испитати, због чега је другостепена пресуда морала да буде укинута.

У поновном поступку другостепени суд ће имати у виду примедбе из овог решења, тако што ће ценити и напред наведене доказе и правилном применом материјалног права донети правилну одлуку о жалбама тужених, с тим што ће имати у виду и евентуалну одговорност тужилаца који од 2001. до 2007. године, када су одлучили да продају стан, нису проверавали да ли су тужени извршили своју обавезу из члана 9. уговора о купопродаји који су закључили 14.01.2001. године са тужиоцима, већ су тек 2007. године опоменули тужене да изврше своју уговорну обавезу и прибаве употребну дозволу, као и да је тужени „Основа пројект“ а.д. Београд у току 2009. године поднео захтев за преглед изграђеног објекта, да је решењем Сектора за грађевинске послове од 26.03.2010. године одобрена употреба стамбено-пословног објекта у ... улици број .. у Београду, где се налази стан и да је решењем Службе за катастар непокретности од 30.01.2011. године дозвољен упис права својине у корист туженог „КБ Дом“ д.о.о. Београд, са делом поседа 1/1 на стану.

Са напред наведених разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци, а укинута је и одлука о трошковима поступка, с обзиром да иста зависи од одлуке о главној ствари.

**Председник већа – судија
Добрила Старајина, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић