



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4804/2021
04.05.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужилаца АА, ББ, ВВ и ГГ, свих из ..., чији је заједнички пуномоћник Иван Спасић, адвокат из ..., против тужених ДД из ..., чији је пуномоћник Стојан Илић, адвокат из ..., и Града Врања, кога заступа Правобранилаштво града Врања, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1224/20 од 04.06.2020. године, у седници одржаној 04.05.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1224/20 од 04.06.2020. године, тако што се **ОДБИЈАЈУ** жалбе тужених и **потврђује** пресуда Основног суда у Врању П 1079/19 од 24.01.2020. године у ставовима првом, другом и петом изреке, а **одбија** захтев тужених за накнаду трошкова првостепеног и другостепеног поступка.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове ревизијског поступка у износу од 232.350,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате, у року од 15 дана од дана пријема преписа ове пресуде.

Образложење

Пресудом Основног суда у Врању П 1079/19 од 24.01.2020. године, ставом првим и другим изреке обавезани су тужени ДД из ... и Град Врање да тужиоцима на име накнаде штете због умањења тржишне вредности узроковане умањеном енергетском ефикасношћу и умањеног квалитета и комфора стамбених просторија њихових објекта солидарно плате и то: тужиоцима ВВ и ГГ, обојици из ..., за породичну стамбену зграду на кат. парцели бр. .../..., лист непокретности ... КО ..., износ од 6.399,00 евра, а тужиоцима АА и ББ, обоје из ..., за породичну стамбену зграду на кат. парцели бр. .../..., лист непокретности ... КО ..., износ од 2.394,00 евра, са каматом по каматној стопи ЕЦБ почев од 24.01.2020. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате. Ставовима трећим и четвртим изреке, одбијени су као неосновани тужбени захтеви тужилаца којим су тражили да се тужени обавезу да им на досуђен износ штете из ставова првог и другог изреке плате законску затезну камату од подношења тужбе до пресуђења. Ставом петим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове парничног поступка у укупном износу од 694.138,00 динара, од чега на износ од

586.250,00 динара (трошкови заступања) са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1224/20 од 04.06.2020. године, ставом првим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставовима првом, другом и петом изреке, тако што су одбијени тужбени захтеви тужилаца да се обавезу тужени да им на име накнаде штете због умањење тржишне вредности узроковане умањеном енергетском ефикасношћу и умањеног квалитета и комфора стамбених просторија солидарно плате и то: тужиоцима ВВ и ГГ, обојици из ..., за породичну стамбену зграду на кат. парцели бр. .../..., лист непокретности ... КО ..., износ од 6.399,00 евра, а тужиоцима АА и ББ, обоје из ..., за породичну стамбену зграду на кат. парцели бр. .../..., лист непокретности ... КО ..., износ од 2.394,00 евра, са каматом по каматној стопи ЕЦБ почев од 24.01.2020. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу на дан исплате, уз обавезивање тужилаца да туженима солидарно плате трошкове поступка и то туженој ДД у износу од 339.225,00 динара, а туженом Граду Врању у износу од 538.875,00 динара, све са законском затезном каматом од извршности одлуке до исплате.

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

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. у вези члана 506. став 2. Закона парничном поступку („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија 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.

Према утврђеном чињеничном стању, стамбени објекти тужилаца изграђени су на основу грађевинских дозвола којима им је одобрена изградња спратности П+1, на кат. парцелама наведеним у изреци побијане пресуде (изузев поткровља која су изградили без грађевинске дозволе) и то: тужиоцима ВВ и ГГ 1982. године, а тужиоцима АА и ББ 1978. године. Стамбени објекат првотужене ДД (зграда за колективно становање) изграђен је на суседним кат. парцелама на основу одобрења за изградњу од 30.05.2005. године које се односило на спратност ПО+П+2+ПК (и она је овом објекту изградила поткровље без грађевинске дозволе) и употребне дозволе од 12.08.2014. године, издатих од стране надлежних органа управе града Врања, овде друготуженог. Вештачењем је утврђено (налаз и мишљење вештака грађевинске струке Татјане Здравковић од 04.12.2017. године, са накнадним изјашњењима) да супротно Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања аката о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа, стамбени објекат првотужене (који је касније изграђен) није постављен на растојању пола висине вишег објекта, што би у конкретном случају износило 6,23 метра, односно 5,85 метра, већ је постављен на растојању од 4 метра. То је довело до умањења квалитета и комфора становања просторија тужилаца чији се отвори налазе на југозападним фасадама њихових објеката од 25%, које се више од половине трајања осунчања налазе у сенци, због чега

као последица такве изградње стамбеног објекта од стране првотужене постоји умањење тржишне вредности непокретности тужилаца, а процена вредности умањења извршена је компаративном методом на основу промета еквивалентних непокретности за Град Врање. Према мишљењу вештака Градског завода за вештачење из Београда (налаз и мишљење од 28.11.2018. године, са допунама) упркос одступања новоизграђеног стамбеног објекта првотужене од Правилника у погледу минималног растојања објеката и у погледу директног осунчања, квалитет становања наспрамних стамбених простора тужилаца је незнатно умањена, али да то умањење осветљења или солације не утиче значајно на њихову тржишну вредност. Сматрао је да се не могу технички, нити математички вредновати, јер за то не постоји егзактна метода грађевинске физике.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је делимично усвојио тужбене захтеве тужилаца (ставови први и други изреке), на основу одредби чланова 154. и 155. у вези члана 189. Закона о облигационим односима јер је каснијом изградњом вишестамбеног објекта првотужене, за чију изградњу је издата грађевинска дозвола од стране друготуженог, тужиоцима причињена штета у виду умањења тржишне вредности њихових стамбених објеката у висини утврђеној налазом и мишљењем судског вештака, коју штету тужени имају обавезу да им накнаде. Ово стога што приликом изградње објекта првотужене на суседним парцелама, није у потпуности испоштован члан 18. Правилника о општим условима парцелације и изградње и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима (о чему су се изјаснили како вештак Татјана Здравковић, тако и Градски завод за вештачење) у погледу минималног растојања објекта у односу на објекте тужилаца који су већ постојали на том месту, због чега њихови објекти немају осунчање у мери коју прописује Правилник, заснивајући своју одлуку на налазу и мишљењу судског вештака грађевинске струке Татјане Здравковић. Приликом доношења одлуке првостепени суд је имао у виду да су тужиоци током изградње својих стамбених објеката одступили од издатих пројеката, али да је стање као такво постојало, што су тужени морали да имају у виду приликом изградње вишеспратног стамбеног објекта, односно издавања грађевинске дозволе (да прихвати постојеће стање на терену и постојећи положај објеката тужилаца и испоштују минималну удаљеност од објеката тужилаца).

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбене захтеве тужилаца, на основу одредби чланова 154. и 155. ЗОО, заснивајући своју одлуку на налазу и мишљењу Градског завода за вештачење према којем на објектима тужилаца, услед изградње објекта првотужене постоји незнатно умањење квалитета становања које не утиче на тржишну вредност њихових објеката, тако да штета на њиховим објектима није знатнијег карактера, због чега имају обавезу да је трпе имајући у виду да се ради о објектима у насељима градског карактера.

Основано се ревизијом тужилаца побија другостепена пресуда због погрешне примене материјалног права.

Одредбом члана 154. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је да ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице. Одредбом члана 155. истог закона прописано је да је штета умањење нечије имовине (стварна штета) и спречавање њеног повећања

(измакла корист), као и наношење другог физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета). Одредбом члана 172. овог закона прописано је да правно лице одговара за штету коју његов орган проузрокује трећем лицу у вршењу или у вези са вршењем својих функција, док је чланом 173. прописано да се штета настала у вези са опасном ствари, односно опасном делатношћу сматра да потиче од те ствари, односно делатности, изузев ако се докаже да оне нису биле узрок штете. Одредбом члана 174. истог закона је прописано да за штету од опасне ствари одговара њен ималац, а за штету од опасне делатности одговара лице које се њом бави. Одредбом члана 185. цитираног закона прописано је да је одговорно лице дужно успоставити стање које је било пре него што је штета настала (став 1.) Кад успостављање ранијег стања није могуће, или кад суд сматра да није нужно да то учини одговорно лице, суд ће одредити да оно исплати оштећенику одговарајућу своту новца на име накнаде штете (став 3.) Суд ће досудити оштећенику накнаду у новцу кад он то захтева, изузев ако околности датог случаја оправдавају успостављање ранијег стања (став 4.) Одредбом члана 207. истог закона прописано је да наручилац и извођач радова на непокретности солидарно одговарају трећем лицу за штету која му настане у вези са извођењем тих радова.

Одредбом члана 18. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник Републике Србије“, бр. 75/03), важећег у време издавања одобрења за изградњу за стамбени објекат првотужене од стране надлежног органа управе друготуженог Града Враћа, прописано је да међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу (као што је овде био случај) износи најмање половину висине вишег објекта, да се удаљеност може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворене просторије за становање (као и атељеима и пословним просторијама), те да ова удаљеност не може бити мања од 4,00 метара, ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење (став 1.). Поред услова из става 1. овог члана вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчавање другом објекту више од половине трајања директног осунчања (став 2.).

Коришћење суседских права има за циљ да омогући власнику непокретности да користи своје право, а не да другом наноси штету. Уколико је у насељу градског карактера услед изградње новог објекта, његовог коришћења или вршења суседских права везаних за објекат власнику суседне непокретности – објекта проузрокована знатнија штета, власник таквог објекта има право на накнаду штете, чак и када је објекат суседа изграђен у складу са одобрењем надлежног органа (као што је то овде случај). Наиме, вршење суседског права на начин који се проузрокује знатнија штета суседној непокретности у супротности је са циљем, услед кога се то право установљава, па је такво понашање у супротности са забраном из члана 6. став 2. Закона о основама својинскоправних односа. Према томе, власник непокретности, односно носилац права коришћења, који вршењем права својине, односно коришћења или вршења суседских права проузрокује знатнију штету власнику суседне непокретности дужан је да му ту штету надокнади према општим правилима облигационог права. Ако законом за поједине случајеве није другачије одређено, приликом одлучивања о захтеву за накнаду штете суд је овлашћен да одреди успоставу ранијег стања, а ако успостављање ранијег стања није могуће оштећеном ће се досудити накнада у новцу сходно одредби члана 185. ЗОО.

Имајући у виду утврђено чињенично стање и цитиране законске одредбе, основано се ревизијом тужилаца указује да је другостепена одлука заснована на погрешној примени материјалног права.

Наиме, изведеним доказом вештачењем преко вештака грађевинске струке, несумњиво је утврђено да је према наведеном Правилнику удаљеност вишепородичног стамбеног објекта првотужене (који је касније изграђен у односу на породичне стамбене објекте тужилаца), с обзиром на његову висину (12,5 метара) требало да буде на растојању пола висине вишег објекта (овде је то објекат првотужене), што би у конкретном случају износило 6,23 метра (на делу где је објекат највеће висине), односно 5,85 метара (на делу где је објекат најмање висине), док је стамбени објекат првотужене постављен на растојању од 4 метра од стамбених објеката тужилаца (који су нижи у односу на њен објекат). Као последица изградње објекта првотужене на таквом растојању и издавања дозволе за изградњу таквог објекта настала је штета на стамбеним објектима тужилаца услед њихове умањене енергетске ефикасности што утиче на квалитет и комфор стамбених просторија са југозападне стране јер немају осунчање у мери коју прописује Правилник и то за 25%.

Код овако утврђеног чињеничног стања и цитираних одредби тужени имају обавезу да тужиоцима солидарно накнаде причињену штету јер су тужиоци доказали постојање узрочно-последичне везе између извођења радова првотужене на изградњи њеног стамбеног објекта, односно издавања грађевинске дозволе надлежних органа друготужене за изградњу стамбеног објекта првотужене и настале штете на стамбеним објектима тужилаца која се огледа у умањеној вредности њихових објеката на начин и у висини утврђеној вештачењем.

Одговорност првотужене се заснива на одредби члана 207. ЗОО, чија примена је у вези са основом материјалноправне одговорности штетника из одредби чланова 173. и 174. ЗОО, јер се извођење грађевинских радова на непокретности, односно изградња непокретности сматра опасном делатношћу, која сама по себи носи ризик од настанка штете. Одговорност за штету изазвану опасном делатношћу не заснива на кривици, већ на створеном ризику и на узрочној вези између догађаја за који странка одговара и последици тог догађаја који представља штету. Одговорност друготуженог се заснива на одредби члана 172. ЗОО јер је грађевинска дозвола за објекат првотужене издата противно одредби члана 18. став 1. у вези става 2. тада важећег Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник Републике Србије“, бр. 75/03). Приликом израде идејног пројекта, који се предаје надлежном органу управе ради издавања одобрења за изградњу (који предаје инвеститор – овде првотужена) и приликом издавања одобрења за изградњу (коју је издао надлежни орган управе друготуженог), морала се уважити чињеница да се катастарске парцеле на којима треба да буде изграђен стамбени објекат првотужене (као објекат намењен за колективно становање), налази на граници са катастарским парцелама на којима се налазе стамбени објекти тужилаца (објекти за индивидуално становање) који су већ били постојећи, односно изграђени раније, и да је с обзиром на своју висину (12,5 метра) стамбени објекат првотужене морао бити постављен на већој удаљености од стамбених објеката

тужилаца, односно у складу са ставом 1. члана 18. у вези става 2. наведеног Правилника.

У том контексту, применом цитираних одредби Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник Републике Србије“, бр. 75/03), које дезавуишу налаз и мишљење вештака Градског завода за вештачење на којем је заснована другостепена одлука, Врховни касациони суд је преиначио другостепену пресуду и потврдио првостепену пресуду у делу којим је усвојен тужбени захтев тужилаца.

На основу члана 416. став 1. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Потврђивањем првостепене пресуде, потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка. На основу чланова 165. став 2. и 163. став 2. у вези чланова 153. став 1. и 154. став 2. ЗПП, тужиоцима припада тражена накнада трошкова ревизијског поступка на име трошкова састава ревизије у износу од 22.500,00 динара, са увећањем од 50% за другу и сваку следећу странку чија висина је одмерена према опредељеном захтеву тужилаца (члан 163. став 2. ЗПП), таксу на ревизију 78.600,00 динара и ревизијску одлуку 97.500,00 динара, сходно АТ и ТТ, због чега је одлучено као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић