



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 3580/2021  
11.05.2023. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Марија Китаровић, адвокат из ..., против туженог Града Београда, Градска управа Града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5433/20 од 14.01.2021. године, у седници одржаној 11.05.2023. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5433/20 од 14.01.2021. године у преиначујућем делу и предмет ВРАЋА другостепеном суду на поновно суђење у том делу.

У преосталом делу, ревизија туженог се **ОДБАЦУЈЕ**, као недозвољена.

## Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 19498/18 од 18.05.2020. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе учињено поднеском тужиље од 07.10.2019. године. Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиљи на име накнаде материјалне штете плати 11.000 евра са законском затезном каматом од 25.09.2019. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је већи део тужбеног захтева тужиље од досуђеног ставом другим изреке, за још 8.179,77 евра, са законском затезном каматом од 28.09.2015. године до исплате, као и захтев за исплату законске затезне камате на досуђени износ ставом другим изреке за период од 28.09.2015. године до 25.09.2019. године, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС до исплате. Ставом четвртим изреке, обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 344.018,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5433/20 од 14.01.2021. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиље и туженог и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом, другом, делу става трећег изреке којим је на износ од 11.000,00 евра одбијена законска затезна камата за период од 28.09.2015.

године до 25.09.2019. године и ставу четвртом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу става трећег изреке, тако што је обавезан тужени да тужили на име накнаде материјалне штете исплати још 2.725,00 евра, са законском затезном каматом од 25.09.2019. године до исплате у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, док је за 5.454,77 евра са каматом од 28.09.2015. године у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате захтев тужиле одбијен као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужили накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 89.900,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у потврђујућем и преиначавајућем делу изреке, тужени је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду у преиначеном делу на основу члана 408. и члана 403. став 2. тачка 2. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11...18/20), Врховни суд је нашао да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, стамбена града у ..., ул. ... бр. ..., на кат. парцели ... КО ... (у којој се налази стан тужиле) изграђена је на основу одобрења надлежног органа туженог Града Београда од 03.12.2008. године. Одобрење за употребу је издато 21.11.2011. Стан тужиле (означен под бр. ..., површине 29,70 м<sup>2</sup>) се налази на ... спрату и у потпуности је једнострано оријентисан (ка суседним кат. парцелама ... и .../... КО ...). Тужила је купила наведени стан на основу овереног купопродајног уговора од 20.04.2012. године. Купопродајна цена стана износила је 59.500,00 евра (са урачунатим ПДВ), односно 55.092,60 евра (без ПДВ). Средства за куповину стана тужила је обезбедила из средстава кредита по уговору закљученом са „...“, по којем је требало банци да врати 76.719,07 евра. Стамбено - пословни објекат у ул. ... бр. ... (на суседним кат парецалама ... и .../...) изграђен је на основу решења надлежног органа туженог Града Београда од 01.12.2009. године, којим је инвеститору „Таš 011 Engineering“ (у односу на којег је правноснажно одбијен тужбени захтев за накнаду штете) одобрена, према пројекту, изградња двострано узиданог објекта спратности По + Су + Пр + 4 + Пс. Радови на овом објекту започети су 19.08.2013. године. Октобра 2014. године објекат је изграђен до висине стана тужиле (тако што је формиран светларник према страни објекта у којој се налази њен стан и на којој страни се налазе прозори и балкони станова тог објекта).

Вештачењем преко судског вештака инжењера електротехничке струке од 05.12.2014. године, утврђено је да у стану тужиле постоји значајно умањена осветљеност дневном светлошћу (према важећем стандарду). Вештачењем преко судског вештака грађевинске струке од 27.03.2015. године, утврђено је да је изградњом зграде у ул. ... бр. ... формиран светларник недовољне површине који онемогућава струјање ваздуха, те је због значајног умањења осветљености дневном светлошћу у стану тужиле неопходно вештачко осветљење 24 сата дневно, отежано је проветравање стана и нарушена интима, јер се из стана у суседној згради директно види дневни боравак и спаваћа соба стана тужиле, што је све довело до умањења тржишне вредности њеног стана. Компаративном методом судски вештак је утврдио да је умањење тржишне вредности стана тужиле 25%. Према допунском изјашњењу

судског вештака грађевинске струке од 25.09.2019. године, тржишна вредност предметног стана на дан израде налаза износи 54.900,00 евра (имајући у виду да је локација на којој се стан налази веома погодна за становање, да је зграда нова, да је материјал добар, да је предметни стан мали и функционалан, али има недостатак природног осветљења јер је једнострано оријентисан према светларнику суседне зграде).

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, прихвативши налазе и мишљења судских вештака као дате у складу са правилима струке, првостепени суд је делимично усвојио тужбени захтев, позивајући се на одредбе члана 5. став 1. Закона о основама својинско-правних односа и одредбе чланова 154., 155. и 172. ставови 1. и 2. у вези одредаба чланова 277. и 324. ЗОО Закона о облигационим односима (ЗОО). Закључио је да тужени има обавезу да тужиљи накнади причињену штету која се огледа у умањењу тржишне вредности њеног стана за 25% услед смањене осветљености стана, значајно умањене могућности проветравања и нарушене интиме стана. Ова штета је у узрочној вези са радњама предузетим од стране органа туженог приликом доношења решења о одобрењу за изградњу од 01.12.2009. године, којим је инвеститору „Таš 011 Engineering“ д.о.о. издато одобрење за изградњу стамбено-пословног објекта у ул. ... бр. ..., супротно тада важећем Генералном плану Београда 2021 („Сл. лист Града Београда“, бр.27/03) и Правилима за изградњу нових објеката и интервенцијама на постојећим објектима, према којима се приликом изградње нових објеката не сме угрозити начин коришћења суседних објеката, као и да се на објектима у непрекидном низу бочни зидови објекта према суседним парцелама изводе без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику, те да се за потребе вентилације и осветљења у помоћној просторији у стану или заједничким степеништима објекта дозвољава формирање светларника, чија се површина одређује тако да сваком метру висине зграде од 0,5 м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 м<sup>2</sup>. У конкретном случају, противно наведеним правилима омогућено је формирање светларника, према коме су оријентисани прозорски отвори, што је све у вези са штетом која је предмет тужбеног захтева. Услед наведеног, на дан 25.09.2019. године тржишна вредност тужиљиног стана је са 54.900,00 евра (према налазу вештака грађевинске струке) смањена на 43.900,00 евра, односно умањена је за 11.000,00 евра.

Другостепени суд је прихватио разлоге које је првостепени суд дао за своју одлуку, везано за вид претрпљене штете и узрок настанка штете, постојање узрочно-последичне везе између настале штете и пропуста надлежног органа туженог, као и за одговорност туженог да тужиљи накнади причињену материјалну штету, али не и у погледу висине штете. Пошао је од допунског налаза и мишљење вештака грађевинске струке, према којем је на дан 25.09.2019. године тржишна вредност стана била 54.900,00 евра, на који налаз и мишљење странке нису имале примедбе, што са умањењем од 25% (колико према налазу овог вештака износи умањење тржишне вредности предметног стана), тржишна вредност стана износи 41.175,00 евра (а не 43.900,00 евра како то сматра првостепени суд), што чини разлику од 13.725,00 евра. Како је реч о простој математичкој радњи, преиначио је првостепену одлуку у одбијајућем делу тако што је тужиљи, поред досуђеног износа од 11.000 евра првостепеном одлуком, досудио још 2.725,00 евра (што чини укупно 13.725,00 евра), досудивши тужиљи законску затезну камату од допунског вештачења 25.09.2019. године до исплате, на основу члана 189. став 2. ЗОО, док је за разлику односно за преосталих 5.454,77 евра са траженом каматом тужбени захтев одбио као неоснован.

По оцени Врховног суда основано се ревизијом туженог описно указује да је побијана пресуда у преиначујућем делу заснована на битној повреди парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 383. став 4. ЗПП, што је било од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Наиме, другостепени суд је својом одлуком без одржавања расправе изменио чињенично стање утврђено пред првостепеним судом, што је у супротности са оценом тог суда да је чињенично стање у првостепеној пресуди правилно утврђено.

Наведено произлази из чињенице да се чињенично стање из нижестепених одлука разликује у погледу тога колико износи висина штете коју је тужила претрпела, односно колико износи умањење тржишне вредности стана тужиле услед штетне радње туженог.

Тачно је да је судски вештак грађевинске струке нашао да умањење тржишне вредности стана тужиле износи 25% услед смањене осветљености. Међутим, у свом допунском изјашњењу, приликом исказивања тако умањене вредности стана, овај вештак није користио прост математички рачун, умањивши тржишну вредност стана тужиле са 54.900,00 евра, како то чини другостепени суд, у ком случају се заиста добија износ од 41.175,00 евра и разлика од 13.725,00 евра. Напротив, вештак се изјаснио да услед смањене тржишне вредности стана (на дан давања допунског налаза) вредност стана износи 43.900,00 евра, узимајући у обзир све битне карактеристике стана, тако да разлика између износа од 54.900,00 евра и износа од 43.900,00 евра износи 11.000,00 евра. Све ово доводи у сумњу правилност закључка другостепеног суда да се овде радило само о примени простог математичког рачуна код утврђивања колико сада износи умањена вредност стана тужиле.

Стога ће у поновном поступку другостепени суд отклонити указане неправилности и донети правилну и закониту одлуку, те по потреби, уколико постоји сумња у тако утврђену смањену вредност стана тужиле саслушати судског вештака и отклонити евентуалне нејасноће у његовом налазу и мишљењу односно додатном изјашњењу, имајући у виду да је купопродајна цена стана износила 59.500,00 евра (са урачунатим ПДВ), односно 55.092,60 евра (без ПДВ), да је вештак тржишну вредност стана проценио на 54.900,00 евра (што је приближније купопродајној цени стана без ПДВ), а са умањењем од 25% на 43.900,00 евра. Пошто поступи по овим примедбама, другостепени суд ће правилном применом материјалног права поново одлучити о жалби тужиле и донети правилну и закониту одлуку.

Из наведених разлога, Врховни суд је на основу чланова 415. и 416. ЗПП, укинуо другостепену пресуду у преиначеном делу и одлучио као у ставу првом изреке.

Испитујући дозвољеност ревизије у потврђујућем делу другостепене одлуке, у смислу члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП („Сл. гласник РС“, бр.72/11 ... 18/20), Врховни суд је нашао да је ревизија туженог у овом делу недозвољена.

Одредбом члана 403. став 3. ЗПП, прописано је да ревизија није дозвољена у имовинскоправним споровима, ако вредност предмета спора побијаног дела не прелази динарску противвредност 40.000 евра по средњем курсу НБС на дан подношења тужбе.

Тужба је поднета 25.09.2015. године, а вредност побијаног непреиначеног дела предмета спора је 11.000,00 евра.

Имајући у виду да се ради о имовинскоправном спору у коме се тужбени захтев односи на новчано потраживање у коме је побијана вредност предмета спора у непреиначеном делу не прелази динарску противвредност 40.000 евра по средњем курсу НБС, на дан преиначења тужбе (поднеском тужиље од 07.10.2019. године), то је Врховни суд нашао да је ревизија у овом делу недозвољена.

На основу члана 413. ЗПП, у вези члана 410. став 2. тачка 5. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић