



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1795/2021
27.09.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Биљана Бранковић, адвокат из ..., против туженог "BOG-COM VISOKOGRADNJA" DOO NIŠ, чији је пуномоћник Милорад Тешић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 297/21 од 04.02.2021. године, у седници већа одржаној 27.09.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 297/21 од 04.02.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 3243/2018 од 10.11.2020. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 41.678,00 динара са законском затезном каматом од 15.09.2017. године до исплате, док је у преосталом делу тужбени захтев за накнаду штете преко досуђеног, а до траженог износа од 217.008,00 динара са законском затезном каматом од 15.09.2017. године, као и на име измакле користи у укупном износу од 2.016.728,74 динара за период од октобра 2009.године закључно са мартом 2017.године, са законском затезном каматом на сваки појединачни износ почев од првог у месецу за текући месец како је то ближе одређено изреком пресуде, те за износ од 26.168 евра са законском затезном каматом од 03.11.2017. године до исплате у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, одбијен као неоснован. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 360.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 297/21 од 04.02.2021. године, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у одбијајућем делу става првог и ставу другом изреке.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију из чије садржине произлази да исту побија због битних

повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињениног стања и погрешне примене материјалног права.

Тужени је благовремено поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да је ревизија тужиоца неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези са чланом 7. и 8. истог закона, на коју ревизија указује. Другостепени суд је одлучио о жалби тако што је прихватио чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и за донету одлуку изнео потпуне и јасне разлоге у односу на које ревизија није основана. Дозвољени разлог за ревизију не могу бити наводи ревизије у односу на утврђено чињенично стање и оцену доказа, имајући у виду да је чланом 407. став 2. ЗПП изричито прописано да ревизија не може да се изјави због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су закључиле уговор о купопродаји од 25.11.2008. године, којим је тужилац од туженог купио стан у стамбеној згради на кп бр. .../... КО ... – ..., на адреси у улици ... број ..., спрат ..., пројектоване површине 58м², за купопродајну цену од 75.168 евра. Рок за изградњу био је 31.09.2009. године. Купац је био дужан да купопродајну цену исплати најкасније до добијања употребне дозволе. Чланом 5. наведеног уговора предвиђено је да ће се примопредаја стана извршити након добијања употребне дозволе за објекат и измирења обавезе од стране купца, о чему ће бити састављен записник. Употребна дозвола зграде постала је правноснажна дана 21.09.2012. године. Тужилац је купопродајну цену исплатио уговором о преузимању дуга за износ од 50.775,05 евра и уговором о приступању дугу и уступању потраживања за износ од 24.590,95 евра, како је утврђено пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2125/16 од 28.11.2016. године, којом је туженом наложено да изда безусловну и неорочену потврду о дозволи уписа стана и да тужиоцу стан преда у државину, што је и учинио у извршном поступку, дана 16.03.2017. године. Приликом примопредаје констатовани су недостаци на стану, за чије отклањање је тужилац ангажовао ПД „Нилвилберг тим“, чији је оснивач и директор ББ. Дана 03.11.2017. године, на основу овереног уговора о купопродаји ОПУ број ...-..., тужилац је ББ продао предметни стан за износ од 49.000 евра.

Према налазу и мишљењу вештака економско-финансијске струке Александра Павловића, који је дат на основу фактура ПД „Нилвилберг тим“, трошкови за отклањање недостатка у стану износили су 217.008,00 динара, изгубљена добит због немогућности располагања купљеним станом и његовим издавањем од 01.10.2009. године до 16.03.2017. године - 2.016.928,74 динара, а штета која је настала као разлика између куповне и продајне цене стана - 26.168 евра. Према налазу и мишљењу вештака грађевинске струке Валерија Стојилкова, радови који су фактички обављени од стране тужиоца, према записнику о попису и процени јавног извршитеља од 16.03.2017. године, износе укупно 41.678,00 динара.

Пре остварене државине на стану, тужилац је, као закуподавац, дана 01.02.2011. године закључио о уговор о закупу предметног стана на неодређено време са правним

лицем „Спектар градња“ доо Београд, као закупцем, за закупнину од 200 евра месечно. Чланом 3. наведеног уговора о закупу предвиђено је да закупни однос почиње да тече од дана потписивања записника о примопредаји стана. Закупац стана је два месеца по потписивању уговора о закупу пао у блокаду и то од 11.04.2011. године до 05.05.2011. године, затим од 25.07.2011. до 26.07.2011. године и од 14.09.2011. године до 16.03.2017. године, након тога све до 27.08.2018. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев тужиоца за накнаду штете за отклањање недостатака на стану основан за износ од 41.678,00 динара, јер иста представља тржишну вредност радова које је тужилац извршио. У преосталом делу од досуђеног до траженог износа од 217.008,00 динара, нижестепени судови су одбили тужбени захтев као неоснован, јер тужени није у обавези да накнади вредност радова према ценама ПД "Нилвилберг тим" доо, које цене су биле знатно веће од тржишних цена. Одбијен је и тужбени захтев за исплату измакле користи по основу уговора о закупу, јер тужилац није доказао да би наступио добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или пропуштањем, обзиром да као закуподавац уопште није био у државини стана у моменту закључења уговора, а купац је два месеца након потписивања уговора пао у блокаду и у истој био укупно 2565 дана. Осим тога, уговором о закупу било је одређено да закупни однос почиње тећи од дана потписивања записника о примопредаји стана, а до тога у конкретном није ни дошло. Имајући у виду да на тржишне услове и пад цена некретнина тужени није могао да утиче, то нема нема његове кривице због смањења цена некретнина, што је неопходан услов одговорности из члана 154. и 157. ЗОО, неоснованим је оцењен тужбени захтев у делу за накнаду штете због умањења тржишне вредности стана, јер нема одговорности туженог за овај вид штете.

Чланом 10. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78...“Службени гласник РС“, број 18/20), прописано је да су стране у облигационим односима слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја да своје односе уреде по својој вољи. Одредбом члана 12. истог закона, прописано је да су у заснивању облигационих односа и остваривању права и обавеза из тих односа стране дужне да се придржавају начела савесности и поштења. Чланом 154. ЗОО, прописано је да ко другоме проузрокује штету, дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице. Штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и доношење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета) (члан 155). Одредбом члана 189. ЗОО, прописано је да оштећеник има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи (став 1). Висина накнаде штете одређује се према ценама у време доношења судске одлуке, изузев случаја када закон наређује што друго (став 2). При оцени висине измакле користи узима се у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или пропуштањем (став 3).

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су делимично усвојили тужбени захтев тужиоца за накнаду штете на име трошкова за отклањање недостатка у стану, позивом на одредбе члана 154. и 155. Закона о облигационим односима. Наиме, како је примопредаја стана

између парничних странака извршена у извршном поступку, дана 16.03.2017. године, и том приликом на записнику о попису и процени јавног извршитеља констатовани недостаци на стану, а вештак грађевинске струке Валериј Стојилков висину радова за отклањање тих недостатка утврдио на износ од 41.678,00 динара, након непосредног увида у извршене радове и према тржишним ценама, то су правилно нижестепени судови висину штете коју је тужени у обавези да надокнади тужиоцу утврдили према налазу и мишљењу именованог вештака, а преко тог износа до траженог износа од 217.008,00 динара, тужбени захтев одбили као неоснован. Наиме, тужилац је за отклањање недостата у стану ангажовао ПД "Нилвилберг тим" доо, на основу чијих фактура је вештак Александар Павловић израдио налаз и мишљење и утврдио да трошкови отклањања недостатака у тужиочевом стану износе 217.008,00 динара. Међутим, наведени налаз је дат без непосредног увида у фактичко стање, односно без провере да ли је све што је фактурисано од радова заиста и изведено у стану, као и да ли су параметри и цене исказани у обрачуну у складу са тржишним ценама, због чега су супротно ревизијским наводима, правилно нижестепени судови, приликом одмеравања висине овог вида штете, узели у обзир налаз и мишљење вештака Валерија Стојилкова, дат након провере који су недостаци у тужиочевом стану заиста уклоњени и која је тржишна вредност тих радова. Следом наведеног, правилно су нижестепени судови применили материјално право када су закључили да тужени преко реалне вредности изведених радова није у обавези да тужиоцу накнади штету у висини радова фактурисаних од стране ПД „Нилвилберг тим“.

Надаље, код утврђеног да је тужилац уговор о закупу предметног стана са ДОО „Спектар градња“ закључио 2011. године, пре него што је остварио државину на стану, коју није ни могао предати, као и да је наведеним уговором било одређено да закупни однос почиње да тече од дана потписивања записника о примопредаји стана, до чега није дошло, те да је купац био у блокади све до 2018. године, то су правилно нижестепени судови применили одредбе члана 10, 12. и 189. ЗОО, када су закључили да тужилац није доказао да би наступио добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спречено штетниковом радњом или пропуштањем. Неосновани су ревизијски наводи да тужиоцу припада накнада штете за период након добијања употребне дозволе 2012. године, код чињенице да су рачуни ДОО „Спектар градња“ били у блокади убрзо након закључења уговора о закупу 2011. године све до 27.08.2018. године, што јасно указује да купац не би имао средства за плаћање закупнине ни након 2012. године. У прилог закључку нижестепених судова да тужилац није могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима да ће наступити добитак у виду закупнине, иде и чињеница да је самим уговором о закупу одређено да ће закупни однос почети да тече од дана потписивања записника о примопредаји стана. Из наведеног јасно произлази да су неоправдана тужиочева очекивања у погледу остваривања добити на име закупнине у ситуацији када ни сам није имао државину предметног стана, нити је према одредбама уговора о закупу закупни однос почео да тече.

Супротно ревизијским наводима, правилно су нижестепени судови применом члана 154. и 157. ЗОО одбили тужбени захтев за накнаду штете на име умањења тржишне вредности стана у висини разлике између куповне и продајне цене стана остварене по опредељењу тужиоца да предметни стан отуђи. Имајући у виду да је налазом и мишљењем вештака економско-финансијске струке утврђено постојање разлике између куповне и продајне цене стана због наступања дејства глобалне

економске кризе, да су ефекти кризе на тржишту непокретности наступили пре закључења уговора о прометовању станом у изградњи између странака, чијих је последица тужилац могао бити свестан, а уговарањем цене прихватио ризике које је тржиште некретнина носило, оцењено је да тужилац није доказао да је доцња туженог у испуњењу уговорних обавеза у узрочно-последичној вези са падом тржишне вредности предметног стана, те да не постоји одговорност туженог за овај вид штете који тужилац потражује. За постојање одговорности за штету по основу кривице потребно је да се испуне следећи услови: постојање штете, да је штета настала противправном радњом или пропуштањем штетника, да се та радња и настала штета могу приписати у кривицу штетника и да постоји узрочно-последична веза између противправне радње, односно пропуштања и штете. Лице одговара за штету само ако је штета наступила као последица његове радње, односно пропуштања. У конкретном случају, ти се услови нису стекли из разлога наведених у образложењу побијане пресуде.

Овај суд је приликом доношења одлуке имао у виду и остале наводе ревизије, али је оценио да су неосновани, јер суштински представљају понављање навода који су истицани у жалби против првостепене пресуде, а ове наводе је другостепени суд правилно оценио као неосноване и за ту оцену дао јасне и довољне разлоге, које у свему прихвата и овај суд.

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

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић