



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 3599/2022**  
**17.08.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Ристић, адвокат из ..., ББ из ..., ВВ из ... и ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Нинослав Јововић, адвокат из ..., против туженог ДД из ..., чији је пуномоћник Ненад Ђорђевић, адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизији тужиоца АА изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1287/20 од 14.10.2021. године, у седници одржаној 17.08.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована ревизија тужиоца АА изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1287/20 од 14.10.2021. године.

## **Образложење**

Пресудом Основног суда у Нишу П 3096/2019 од 19.04.2019. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца АА и обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 87.999,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у стану тужиоца и износ од 356.810,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиоца, а што укупно чини 440.809,00 динара, са законском затезном каматом од 19.04.2019. године, док је тужбени захтев за камату почев од 15.03.2012. године до 19.04.2019. године одбијен, као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је, као неоснован тужбени захтев тужиоца ББ којим је тражио да се обавезе тужени да му исплати износ од 78.087,50 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у стану тужиоца, са законском затезном каматом почев од 15.03.2012. године до исплате. Ставом трећим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца ББ, па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 429.628,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиоца, са законском затезном каматом од 19.04.2019. године до исплате, док је тужбени захтев за камату од 15.03.2012. године до 19.04.2019. године одбијен, као неоснован. Ставом четвртим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиле ВВ, па је обавезан тужени да тужиле исплати износ од 85.942,50 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених

радова у стану тужиље и износ од 364.092,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиље, а што укупно износи 450.034,50 динара са законском затезном каматом почев од 19.04.2019. године до исплате, док је тужбени захтев за камату од 15.03.2012. године до 19.04.2019. године, одбијен, као неоснован. Ставом петим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца ГГ, па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 73.937,50 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиоца, а што укупно износи 474.238,50 динара са законском затезном каматом почев од 19.04.2019. године до исплате, док је тужбени захтев за камату од 15.03.2012. године до 19.04.2019. године, одбијен, као неоснован. Ставом шестим изреке, обавезан је тужени да тужиоцима на име трошкова поступка плати 747.971,00 динар.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1287/20 од 14.10.2021. године, донете након одржане расправе, укинута је првостепена пресуда у усвајајућем делу става првог, четвртог и петог изреке, у ставу трећем и шестом изреке и пресуђено тако што је: обавезан тужени да тужиоцу АА на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у стану тужиоца исплати износ од 87.999,00 динара са законском затезном каматом од 19.04.2019. године до исплате, док је одбијен, као неоснован тужбени захтев којим је тражио да се обавезе тужени да му исплати износ од 356.810,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., са законском затезном каматом почев од 19.04.2019. године до исплате; одбијен тужбени захтев тужиоца ББ којим је тражио да се тужени обавезе да му исплати износ од 429.628,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиоца, са законском затезном каматом од 19.04.2019. године до исплате; одбијен тужбени захтев тужиље ВВ којим је тражила да се обавезе тужени да јој исплати износ од 85.942,50 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у стану тужиље и износ од 364.092,00 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиље, а што укупно износи 450.034,50 динара са законском затезном каматом почев од 19.04.2019. године до исплате: одбијен тужбени захтев тужиоца ГГ којим је тражио да се обавезе тужени да му исплати износ од 73.937,50 динара на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у стану тужиоца и износ од 400.301,00 динар на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на целокупном објекту у Улици ... број ..., што представља сразмерни удео тужиоца, а што укупно износи 474.238,50 динара са законском затезном каматом почев од 19.04.2019. године до исплате и обавезан је тужени да тужиоцу АА на име трошкова поступка плати износ од 306.340,00 динара, док су тужиоци ББ, ВВ и ГГ обавезани да туженом на име трошкова парничног поступка солидарно исплате износ од 476.530,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац АА је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11...18/20), и утврдио је да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности. Неосновани су ревизијски наводи да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је власник стана број .. на основу уговора о купопродаји закљученог са туженим, као инвеститором и извођачем радова на изградњи стамбеног објекта у Нишу, у Улици ..., у чији је посед ступио новембра 2010. године. Тужилац АА и остали тужиоци су се по пријему станова због уочених недостатака изведених радова у својим становима и на стамбеној згради, туженом обратили дописом тражећи да изведе радове у подрумској етажи, формира подрумске оставе и свакој стамбеној јединици додели одговарајућу површину подрума – оставе сразмерно површини стамбене јединице, да у делу подрума обезбеди просторију за састанке и оставу за чистача зграде и прибор, да заврши електроинсталацију у подруму зграде и постави прозоре, да омалтерише неомалтерисани део у подруму, да постави правилну инсталацију интерфона, да изведе радове на ПТТ инсталацијама и доведе до зграде телефонски прикључак, да обезбеди котао за централно грејање и изведе инсталације за грејања у свакој стамбеној јединици, да у хидранте постави црева и од надлежних служби затражи потврду о исправности и обезбеди атест, да на сваком стану све недостатке реши у складу са законом и уговором и да обезбеди адекватно осветљење испред зграде, као и да наведене радове изврши најкасније до 01.03.2012. године.

На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке, утврђено је да је предметна стамбена зграда изграђена без пројектне документације и да је легализација дозвољена 08.03.2010. године, након чега је издата грађевинска и употребна дозвола 28.01.2011. године. У налазу и мишљењу судског вештака конставовани су недостаци и пропусти у изведеним радовима на предметној стамбеној згради и вредност радова које је потребно извести ради отклањања тих недостатака, а који се односе на: малтерисање и кречење зидова и плафона у подруму; израду стандардних остава са преградама од дрвеног скелета, штафни и летви са одговарајућим вратима снабвеним катанцима за закључавање; радове централног грејања са котларницом, зидање сабирних шупљих димњачких канала шунт елементима, зидање димњака у таванском простору за станове у овом простору од пуне опеке, опшивање димњака поцинкованим лимом, поправке у становима и умањење корисне површине станова због накнадног зидања димњака; израду топлотне изолације за станове у таванском простору; замену некавалитетно урађених кровних прозора у степеништу и становима у таванском простору; набавку и постављање црева за гашење пожара у хидрантским ормарима; комплетну инсталацију громобрана; испитивање геомеханичких својстава тераса од стране вештака; санацију напрелина на тротоару и прикључење објекта на фиксну ТФ мрежу, а што све укупно износи 8.044.687,00 динара.

Првостепени суд је одлучујући о тужбеном захтеву тужиоца АА, исти усвојио и обавезао туженог да тужиоцу на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у његовом стану и на стамбеној згради у којој се налази стан исплати укупно 440.809,00 динара, са законском затезном каматом од 19.04.2019. године до исплате, применом члана 478. – 500, 620. и 641. – 647. Закона о облигационим односима.

Другостепени суд је, након одржане расправе, укинуо првостепену пресуду, делимично усвојио тужбени захтев тужиоца АА и обавезао туженог да тужиоцу на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у његовом стану исплати износ од 87.999,00 динара, док је у преосталом делу који се односи на име накнаде вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на стамбеној згради у којој се налази стан тужиоца, одбио као неоснован, применом члана 478. – 500. Закона о облигационим односима. Другостепени суд је сматрао да тужилац АА нема право на накнаду вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на стамбеној згради у којој се налази његов стан, а који се односе на подрум и централно грејање, јер из уговора о купопродаји који је тужилац закључио са туженим и изведених доказа не произлази да је куповина стана подразумевала и куповину подрумских просторија и уградњу централног грејања. За остале недостатке и пропусте у изведеним радовима на стамбеној згради другостепени суд је закључио да тужилац није доказао да је услед тих недостатака претрпео штету и да је тужени као инвеститор дужан да му је накнади, јер је тужилац стан купио у виђеном стању, по уговореној цени, а туженом је, као инвеститору од стране надлежног органа Града Ниша, Управе за планирање и изградњу накнадно издата грађевинска и употребна дозвола 25.01.2011. године, из чега следи да је од стране надлежног органа утврђено да је предметна зграда подобна за употребу, у складу са техничким прописима и стандардима, а да законитост тог решења није побијана у управном поступку. Осим тога, другостепени суд је сматрао да се ради о заједничким деловима зграде, те да сходно члану 19. став 1. Закона о основама својинскоправних односа штета настала на заједничким деловима зграде представља умањење имовине свих заједничара и да није дељива, те да тужилац неосновано тужбом тражи износ који представља његов сразмерни удео у укупној штети према површини свог стана.

Неосновано се ревизијом побија другостепена пресуда у делу у коме је одбијен, као неоснован тужбени захтев тужиоца АА.

У конкретном случају се има применити одредба члана 630. Закона о облигационим односима, с обзиром да је овде реч о уговору о градњи, у којој ситуацији се у погледу одговорности за недостатке грађевине сходно члану 641. истог Закона, примењују одговарајуће одредбе уговора о делу. Чланом 620. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да кад извршени посао има недостатака због кога дело није неупотребљиво, односно кад посао није извршен у супротности са изручитим условима уговора, наручилац је дужан допустити посленику да недостатак отклони, док према ставу 5. истог члана наручилац у сваком случају има право на накнаду штете.

По оцени Врховног суда, када се пође од напред наведених одредби Закона о облигационим односима и утврђеног чињеничног стања, правилно је одлучио

другостепени суд када је одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца АА у делу који се односи на накнаду вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова на стамбеној згради у којој се налази његов стан. Наиме, код утврђеног да куповина стана није подразумевала куповину подрумске просторије, нити је уговорена изградња централног грејања, то је правилан закључак другостепеног суда да тужилац нема право на накнаду вредности рада и материјала на име неизведених радова у вези подрума и изградње централног грејања. Тужилац нема право ни на накнаду вредности рада и материјала неизведених и неквалитетно изведених радова у вези осталих радова за које тужилац сматра да нису изведени односно да су неквалитетно изведени, јер се већим делом ти радови односе на радове које је потребно извести на становима у таванском простору. Осим тога, а код утврђеног да је тужилац купио стан у изградњи, да је након куповине и предаје стана тужиоцу извршена легализација стамбене зграде у којој се стан налази, то следи да је од стране надлежног органа утврђено да је предметна стамбена зграда подобна за употребу и да је изградњена у складу са техничким прописима и стандардима. Стога су неосновани наводи ревизије, јер је изградња стамбене зграде и стана тужиоца извршена у складу са уговором који су странке закључиле, а извршени посао нема недостатака који се односе на заједничке делове стамбене зграде, са којих разлога тужилац нема право на накнаду штете сходно члану 620. став 1. и 5. Закона о облигационим односима.

Са напред наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

**За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић**