



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14906/2024
29.01.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., које заступа Даница Вигњевић, адвокат из ..., против тужених ВВ и ГГ, оба из ..., које заступа Бранислава Китановић Башић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог ГГ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 60/24 од 29.02.2024. године, у седници одржаној 29.01.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог ГГ изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 60/24 од 29.02.2024. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 99/20 од 20.10.2023. године, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и ставом другим изреке утврђено да је тужба тужилаца од 10.03.2020. године у делу којим је утврђено да је уговор о замени некретнина који је сачињен између тужилаца и тужених, а који је солемнизован код јавног бележника под Опу 2802-216 дана 03.12.2016. године, раскинут у складу са чланом 4. тачка 4.2 због неиспуњења уговорне обавезе за предају поседа станова првој уговорној страни у уговореном року, који је уговорен као битан елемент уговора, повучена, па је поступак у том делу обустављен. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима на име накнаде материјалне штете исплати износ од 12.478.690,00 динара са законском затезном каматом од 20.10.2023. године до исплате, док је преко досуђеног износа по истом основу до тражених 12.806.976,00 динара са законском затезном каматом од 20.10.2023. године до исплате тужбени захтев тужилаца одбијен. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд обавезе тужене да им на име уговорених пенала због кашњења у предаји уговорних станова рачунајући од 01.03.2018. године до прецизирања тужбеног захтева, исплати износ од 4.500 евра са законском затезном каматом од пресуђења до исплате. Ставом петим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим су предложили уколико тужени нису у могућности да изврше своју обавезу исплатом накнаде штете због неиспуњења своје уговорне обавезе, а могу да обезбеде одговарајуће накнаде штете због неиспуњења своје уговорне обавезе, да у том случају

донесе пресуду којим се обавезују тужени да испуне своју уговорну обавезу коју су стекли према тужиоцима на основу уговора о замени непокретности и да тужиоцима предају у посед и пренесу у њихово власништво стан од 70м² у приземљу зграде који ће бити подељен на две одвојене стамбене целине у површини од 30м² и 40м², која је саграђена на кат. парцели .. КО Нови Сад 2 и која се налази у Новом Саду у улици ... број .., све у складу са чланом 2. тачка 2. описаног уговора о замени некретнина, односно ако тужени нису у могућности да тужиоцима обезбеде станове у згради и на локацији како је напред описано да се обавезу да тужиоцима на другој локацији у другој згради обезбеде два стана од 30м² и 40м² који ће бити сличног или истог квалитета као станови који су напред наведени. Ставом шестим изреке, обавезани су тужени да тужиоцима солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 805.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 60/24 од 29.02.2024. године, ставом првим изреке, жалбе тужених су одбијене а пресуда Вишег суда у Новом Саду П 99/20 од 20.10.2023. године у ставу првом изреке, у усвајајућем делу става трећег изреке, као и у делу одлуке о трошковима поступка, потврђена. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог ГГ за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ГГ је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 10/23) и утврдио да ревизија није основана.

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, нити су учињене неке друге битне повреде одредаба парничног поступка.

Према утврђеном чињеничном стању тужиоци АА и његова ћерка ББ у својству првих уговарача закључили су са туженима у својству других уговарача Уговор о замени некретнина дана 03.12.2016. године. У члану 1. тачка 1.1 Уговора назначено је да је прва уговорна страна сувласник по ½ дела на непокретностима све укупне површине 13 ари и 83м² - пл. бр. .. КО Нови Сад 2, парцела број .. у Новом Саду у улици ... број .. . Према тачки 1.2 истог члана друга уговорна страна се обавезала да на локацији члана 1. Уговора изгради објекат у складу са важећим планским документима, пројектном техничком документацијом уз плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта и свих накнада за прикључење новоизграђеног објекта на инфраструктурну мрежу, да омогући технички пријем објекта, уради етажирање прибави употребну дозволу и објекат и посебне делове зграде у 1/1 дела упише у надлежни РГЗ СКН Нови Сад о свом трошку. Друга уговорна страна се обавезала да на име парцеле и објекта на истој даје у замену за ту некретнину стан који ће се градити на истој локацији површине 70м² у приземљу зграде а који ће бити подељен у две одвојене самосталне стамбене целине од 30м² и 40м² иако ће по својој суштини везано за прибављање употребне дозволе то чинити један стан. Према члану 2. тачка 2.3 Уговора констатовано је да је прва уговорна страна сагласна да стан који је описан у

тачки 2.2 буде власништво ћерке прве уговорне стране ББ на којој ће АА имати уписано право доживотног плодоуживања. На име разлике у вредности тих некретнина тужени су исплатили тужиоцима још 8.000 евра. Рок завршетка зграде и предаје станова уговорен је на 31.12.2017. године уз толеранцију да тај рок може бити 01.03.2018. године. Тужени нису испоштовали своју обавезу па тужиоци сматрају да је на такав начин уговор раскинут. Тужени су право својине стечено по наведеном уговору о размени након одређеног времена уговором пренели на Привредно друштво „BMW nekretnine“ ДОО са седиштем у Новом Саду чији је оснивач и власник била супруга туженог ВВ који се декларисао као инвеститор зграде која се гради на предметној парцели. Грађевинска дозвола је издата на инвеститора „BMW nekretnine“ ДОО. Када су тужиоци долазили на лице места видели су да стан који је требало да припадне њима је усељен, да се подижу ролетне да је отворен стан, с тим што је на питање шта се ту дешава тужени ВВ рекао да ту долази брокер који проветрава стан. Тужиоцима је понуђен стан од 100м² на другом месту у надоградњи уз доплату разлике што они нису прихватили. Вештачењем од стране вештака грађевинске струке је утврђено да је вредност предметног стана који је требало да припадне тужиоцима, тј. који су добили у замену за давање своје непокретности у висини од 12.478.690,00 динара.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је сходно одредбама чл. 124, 125, 132. и 185. Закона о облигационим односима усвојио део тужбеног захтева тужилаца за накнаду штете и обавезао тужене на исплату износа од 12.478.690,00 динара. Закључено је да није реализован елемент уговора којим је уговорен као битан примопредаја предметног стана тужиоцима 01.03.2018. године. Приликом закључивања уговора о размени утврђена је вредност некретнина шта се даје а шта добија код размене. Имајући у виду да приликом закључења уговора није била спорна еквивалентност престација према уговору то је првостепени суд прихватио да вредност назначеног грађевинског вештачења одговара стварно претрпљеној штети коју су тужиоци услед непоштовања уговорне обавезе од стране тужених претрпели. Процењена тржишна вредност 1м² предметног стана је опредељена на 1.520 евра по м², па је суд математичким прерачуном дошао од 12.478.690,00 динара (70м²х178.267,00 динара – што представља противвредност од 1.520 евра по м²). у преосталом делу тужбени захтев је одбио као неоснован.

Другостепени суд је у свему прихватио правну аргументацију првостепеног суда и потврдио првостепену пресуду, налазећи да је првостепени суд на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право. Ово из разлога што је евидентно да је између тужилаца и тужених закључен уговор о размени. Приликом закључења тог уговора од 03.12.2016. године постигнут је договор не само о предмету размене већ и о вредности давања једне и друге стране. Тужени су на име доплате за вредност коју добијају по уговору о размени исплатили и 8.000 евра тужиоцима. Значи на име датог, тужиоци је требало да добију у својину и државину стан од 70м². Вештачењем је утврђено која је вредност тог стана па је правилно поступљено када су тужени обавезани да солидарно исплате назначени износ од 12.478.690,00 динара са припадајућом законском каматом. Правилно је закључено да међу парничним странкама ни приликом закључења уговора није била

спорна еквивалентност давања према уговору па је суд правилно поступио када је вредност означеног грађевинског вештачења определио као стварну претрпљену штету коју су тужиоци услед непоштовања уговорних обавеза од стране тужених претрпели. Даље тужени нису доказали да не постоји еквивалентност обавеза према уговору а терет доказивања тих чињеница био је на туженима у смислу одредбе члана 234. ЗПП.

Према члану 154. ЗОО предвиђено је да ко другоме причини штету дужан је накнадити је. Према члану 552. ЗОО прописано је да уговором о размени сваки уговарач се обавезује према свом сауговарачу да пренесе на њега својину неке ствари и да му је у ту сврху преда. Према ставу 2. истог члана предвиђено је да предмет размене могу бити друга преносива права. Према члану 553. ЗОО прописано је да из уговора о размени настају за сваког уговарача обавезе и права које из уговора о продаји настају за продавца. У конкретној ситуацији склопљен је уговор о размени, тужиоци су испунили своје обавезе утврђена је вредност предмета уговора, тужени нису испунили своју обавезу и својим нечињењем су тужиоцима узроковали штету коју су дужни да надокнаде.

Неосновани су наводи ревизије туженог ГГ да он није преузео никакву обавезу у односу на тужиоце нити су тужиоци тврдили да су од њега било какво извршење обавеза захтевали па ни очекивали, а ово из разлога што из самог уговора о размени произлази да је тужени ГГ био уговорна страна заједно са туженим ВВ. Из садржине уговора произлази да је његова обавеза са ВВ била солидарна. Какви су односи постојали између ВВ и ГГ је друго питање и то се може решавати у њиховом међусобном односу. У конкретној ситуацији није могло да дође до враћања у пређашње стање, па стога тужиоци објективно имају право на накнаду материјалне штете у противвредности стана, имајући у виду чињеницу да је још моментом закључивања уговора о размени утврђена вредност престација тј. шта тужиоци дају а шта добијају на име дате непокретности, а супротни докази у том смислу од стране тужених нису презентовани у току трајања поступка.

Имајући у виду напред изнето, на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић