



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2984/2017
07.03.2018. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Весне Поповић, председника већа, Добриле Страјина, Лидије Ђукић, Божидара Вујичића и Бранислава Босилковића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Драган Ранђеловић, адвокат из ..., против туженог ББ доо ..., чији је пуномоћник Александра Благојевић, адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3713/2017 од 27.07.2017. године, у седници одржаној 07.03.2018. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРИХВАТА СЕ одлучивање о ревизији туженог, као изузетно дозвољеној.

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3713/2017 од 27.07.2017. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 18468/2015 од 14.12.2016. године, ставом првим изреке, усвојен је захтев тужиоца и обавезан тужени да на грејним инсталацијама у стану тужиоца у ..., на адреси ... број ..., на кп. бр. ... КО ..., изврши уградњу термостатских вентила са регулацијом (термоглава) на свим грејним инсталацијама у стану, као и уређаја за регистровање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије (калориметра). Ставом другим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 42.300,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3713/2017 од 27.07.2017. године, одбијена је, као неоснована, жалба туженог и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права, позивајући се на одредбе члана 404. ЗПП.

Тужилац је дао одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о ревизији туженог, као о изузетно дозвољеној у смислу члана 404. ЗПП, ради уједначавања судске праксе по овом питању, јер се у ревизији указује на одлуке виших судова којима је правноснажно одбијен тужбени захтев у истој чињеничној и правној ситуацији.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 и 55/14), Врховни касациони суд је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијску суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, тужилац је, као купац са туженим, као продавцем 31.08.2012. године закључио уговор о купопродаји непокретности у изградњи, према ком уговору је тужени био у обавези да непокретност, која је предмет уговора, изгради у складу са пројектном документацијом, конкретно главним пројектом машинских инсталација прикључног топловода, топлотне подстанице и унутрашње инсталације грејања, као и да у предметном стану угради термостатске вентиле са регулацијом (термоглавом), на свим грејним инсталацијама у стану, као и уређаје за регистровање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије (калориметре), што тужени није учинио односно није уградио термоглаве и калориметре у стану тужиоца. Примопредаја предметне непокретности извршена је 31.12.2012. године, о чему је сачињен записник о примопредаји у коме је констатовано да је тужиоцу предат предметни стан и констатовано да непокретност у свему одговара одредбама уговора и да је између осталог уграђена опрема и инсталације за централно грејање, функционално исправна. Према условима за пројектовање од 25.07.2012. године, која је и дала топлана туженом у вези захтева за израду пројекта прикључног топловода, термичке подстанице и инсталације грејања, између осталог, услов за давање такве сагласности за израду тог пројекта је да тужени, као инвеститор на грејним инсталацијама угради термоглаве и калориметре. Из записника топлане о прегледу и техничком пријему објекта од 15.11.2012. године следи да је топлана извршила преглед и пуштање у рад прикључног топловода и топлотне подстанице објекта у, чији је инвеститор тужени и тада је констатовано да тужени поседује термо енергетску сагласност од 21.09.2012. године, али да је топлана ставила и четири примедбе туженом, од којих је једна да тужени угради калориметре и термоглаве у свакој стамбеној јединици, према условима за пројектовање од 25.07.2012. године, остављајући му рок од 7 дана за отклањање примедби. Према изјави од 23.11.2012. године тужени се обавезао да ће до почетка грејне сезоне 2013. године уградити уређаје за регистровање сопствене појединачне потрошње и топлотне енергије и термостатске вентиле са термоглавама на свим радијаторима.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили захтев тужиоца и применом члана 485. Закона о облигационим односима, закључили да тужилац није преклудирао у свом праву да од туженог захтева уградњу мерача топлотне енергије, с обзиром да је према пројектној документацији тужени био у обавези да изврши њихову уградњу, да је знао да то није учинио, што потврђује и његова писмена изјава од 23.11.2012. године.

Врховни касациони суд није везан применом материјалног права на коме је заснована побјана одлука, али налази да је захтев тужиоца основан.

Уградња мерача топлотне енергије односно термостатских вентила са термоглавама на сваком грејном телу, била је предвиђена пројектном документацијом за изградњу објекта у коме се налази предметна непокретност. Иста обавеза одређена је и условима за пројектовање од 25.07.2012. године, које је туженом издала топлана. Тужени, као инвеститор изградње целог објекта и продавац по уговору закљученим са тужиоцем, као купцем, био је у обавези да му купљену непокретност преда са уграђеним мерачем топлотној енергији, што није учинио. Неизвршење ове обавезе туженог, приликом изградње појединачних станова, није остала непозната уговорним странама приликом примопредаје станова, а посебно то није било непознато туженом, који се управо због тога писменом изјавом од 23.11.2012. године, обавезао да ће овај пропуст отклонити, уз изричито навођење у изјави да је то његова обавеза.

Имајући у виду наведено, то следи да се у конкретном случају не ради о материјалним недостацима на непокретности у смислу члана 479. Закона о облигационим односима, како су то погрешно закључили нижестепени судови, већ о неизвршењу дела уговорне обавезе, па како се не ради о обавези везаној за рок, јер је тужени био свестан да овај део своје обавезе није извршио, у вези чега је дао и писмену изјаву којом се обавезао да то учини, то је тужилац, као купац предметне непокретности, у складу са чланом 126. став 1. Закона о облигационим односима овлашћен да захтева њено извршење.

Са напред наведених разлога, Врховни касациони суд налази да је правилно нижестепеним одлукама усвојен захтев тужиоца, због чега је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић