



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 2501/2019
28.05.2020. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Данијеле Николић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић, адвокат из ..., против туженог „ПИМ Јелка“, ДОО са седиштем у Београду, кога заступа Борис Богдановић, адвокат из ..., ради раскида уговора, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3617/2018 од 08.02.2019. године, у седници већа одржаној 28.05.2020. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3617/2018 од 08.02.2019. године, у ставу првом изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 178/13 од 15.12.2017. године, у ставу првом изреке и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 178/13 од 15.12.2017. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд раскине уговор о заједничкој градњи – суинвестирању који је закључен дана 01.02.2010. године између тужиоца, као инвеститора и туженог, као суинвеститора, оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. .../..., осим у делу члана 15. којим су туженом по основу улагања у заједничку градњу припали у својину станови ближе описани у наведеном ставу изреке. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд обавезе туженог да му исплати износ од 47.772,72 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 15.03.2013. године до исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова парничног поступка исплати туженом износ од 841.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3617/2018 од 08.02.2019. године, ставом првим изреке, делимично је одбијена као неоснована жалба тужиоца и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 178/13 од 15.12.2017. године у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, укинута је пресуда Вишег суда у Београду П 178/13 од 15.12.2017. године у ставу другом и ставу трећем изреке и предмет враћен истом суду на поновно суђење.

Против правноснажног дела другостепене пресуде у ставу првом изреке, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао другостепену пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11, са изменама) и нашао да је ревизија тужиоца основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац, као инвеститор, и тужени као суинвеститор, су закључили Уговор о заједничкој градњи оверен пред Првим основним судом у Београду Ов. .../... дана 01.02.2010. године, чији је предмет заједничко улагање и финансирање изградње по систему „кључ у руке“ будућег новог стамбено-пословног објекта, спратности ПО+СУ+П+2+ПК у ..., у улици ... број ..., на кат. парцели број .../..., која чини грађевинску парцелу број ..., површине 757м², ЗКУЛ бр. ... КО Чланом 5. Уговора, тужилац се као инвеститор обавезао да у заједничку градњу уложи право коришћења предметне грађевинске парцеле и своје право градње, тј. право да на описаној грађевинској парцели реализује са суинвеститором заједничку изградњу предметног објекта. Чланом 8. Уговора, тужени се као суинвеститор обавезао да у заједничку изградњу уложи у целости финансијска средства и то за израду главног пројекта, евентуалне измене и допуне техничке документације, услове и сагласности комуналних предузећа, подмирење свих законских партиципација и накнада и осталих трошкова у вези изградње предметног објекта, заштиту суседних објеката од оштећења, пријаву извођења радова, уређење земљишта пре и после изградње, извођење архитектонско-грађевинских, занатских радова, уграђивање и монтажу уређаја и опреме у свему према техничкој документацији, извођење свих инсталационих радова, прикључење свих инсталација на комуналну мрежу, изградњу у целости новог објекта са становима по систему „кључ у руке“, извршење техничког пријема објекта, прибављање употребне дозволе и укњижбу. Чланом 15. Уговора, парничне странке су се као сауговорачи споразумели да изврше физичку деобу будућег новоизграђеног објекта сразмерно свом учешћу у заједничкој изградњи и финансирању истог, тако што су тачно утврђени број, ознака и квадратура сваког стана, односно паркинг места и оставе, који по уговору припадају свакој од уговорних страна. Чланом 14. Уговора, предвиђен је рок за завршетак радова на предметном објекту 30.06.2011. године. Одредбом члана 20. став 3. Уговора је предвиђено да ће уколико кривицом суинвеститора, из било којих разлога, осим више силе, у случају да не буде у могућности да испуни обавезе из овог уговора у погледу квалитета и рока изградње, инвеститор имати право раскида уговора и право закључења новог уговора, и то након процене дотадашњих улагања суинвеститора. Даље је уговорено да ће ангажовани судски вештак грађевинске струке утврдити наведену процену дотадашњег улагања суинвеститора из овог уговора до раскида а да ће процењена дотадашња улагања бити компензована сагласно одређеној нето површини стамбеног простора у објекту који се гради, при чему ће се узети у обзир процена судског вештака грађевинске струке и тржишна вредност изграђеног стамбеног простора у изградњи и продате непокретности које су по уговору припадале суинвеститору. Предметни објекат није у

целини завршен у уговореном року а ни до закључења главне расправе. Вештачењем је утврђено да је укупан степен изграђености објекта на наведеној парцели 80%, који проценат приказује степен завршетка грађевинских, грађевинско-занатских и инсталационих радова на самом објекту. Према мишљењу вештака, станови су у финишу али то није довољно да би се објекат сматрао завршеним. Станови који по уговору припадају тужиоцу у просеку су завршени 88% а станови и комуникације у стамбеном делу зграде су завршени 92%. Када је реч о степену изграђености објекта од 80%, вештак се изјаснио да се ради о радовима који су завршени на предметној катастарској парцели, јер је чињеница да су одређени станови у објекту завршени, да су људи уселиени, али да је околина сасвим неуређена те да представља градилиште. Са друге стране, проценат од 92% изграђености стамбеног дела зграде се односи на стамбени део објекта који обухвата станове и прилазак до станова. Тужени је до вештачења уложио укупна финансијска средства у износу од 458.420 евра а за потпуни завршетак радова потребно је 575.750 евра.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је применом одредбе члана 131. Закона о облигационим односима закључио да тужбени захтев тужиоца није основан јер је предметни уговор о заједничкој градњи испуњен у претежном делу. Овакав став првостепени суд заснива на чињеницама утврђеним вештачењем о степену изграђености објекта и уложеним финансијским средствима туженог, па налази да делимичним испуњењем уговорне обавезе од стране туженог за тужиоца није осујећена комплетна сврха уговора с обзиром да је за тужиоца циљ уговора право које стиче на становима, а они су изграђени 88%. Одредба члана 20. Уговора, којом је уговорено да за раскид уговора није од значаја степен завршености грађевинских радова већ чињеница неизвршења свих обавеза из члана 8. уговора, по мишљењу првостепеног суда, не може искључити примену императивне законске одредбе из члана 131. ЗОО, која не допушта раскид уговора у ситуацији када је уговор испуњен у претежном делу.

Другостепени суд је одлучујући о жалби тужиоца прихватио одлуку првостепеног суда као правилну и на закону засновану, оцењујући неоснованим жалбене наводе да се ради о недељивој обавези туженог која се мора испунити у целисти, а жалбене наводе да за објекат није прибављена употребна дозвола и није укњижен, као и да тужени није измирио дуг према јавном предузећу на име накнаде за грађевинско земљиште, без утицаја на решење ове правне ствари, јер се ради о техничким недостацима и могућности тужиоца да се регресира од туженог.

Основано се у ревизији тужиоца истиче да су нижестепене пресуде засноване на погрешној примени материјалног права због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Испуњење уговора је основни мотив због кога уговорне стране закључују уговор, те је стога примарно право уговорних страна извршење уговора, што је и њихова обавеза у смислу члана 262. став 1. Закона о облигационим односима. Када уговарач не испуни своје уговорне обавезе, у том случају уговору верна страна може да захтева испуњење или раскид уговора. Раскидање уговора због неиспуњења регулисано је одредбама члана 124. - 132. Закона о облигационим односима. Према

члану 131. овог закона, уговор се не може раскинути због неиспуњења незнатног дела обавезе. Делимично неиспуњење уговорне обавезе може бити разлог за раскид уговора када друга страна услед тога не остварује из уговора ону корист која у таквој ситуацији нормално следује, чиме се у суштини осујећује циљ уговора. Раскид уговора због његовог неизвршења допуштен је само када такво неизвршење доводи у питање сврху целог уговора.

У конкретном случају, странке су закључиле уговор о заједничкој градњи стамбено- пословног објекта у циљу стицања својине на тачно одређеним деловима новосаграђеног објекта (становима, пословном простору, паркинг местима), по систему „кључ у руке“ и истим регулисале међусобна права и обавезе. Тужени је као суинвеститор преузео финансирање и извршење читавог низа обавеза, почев од израде пројектне и техничке документације, прибављања потребних дозвола и сагласности за градњу, извођења свих врста радова на изградњи и опремању новог објекта, прикључењу неопходних инсталација на комуналну мрежу и добијању потребних дозвола ради укњижења објекта, обавезујући се да радове заврши до 30.06.2011. године. Такође, уговором је дефинисано право тужиоца на раскид уговора у случају неиспуњења обавезе туженог у погледу квалитета и рока изградње.

По становишту Врховног касационог суда, погрешан је закључак нижестепених судова да неизвршењем дела уговорне обавезе од стране туженог није осујећена комплетна сврха уговора. Основано се ревизијом тужиоца указује да би се делимичним испуњењем уговорне обавезе туженог, односно неиспуњењем уговорне обавезе у целини, изменила суштина самог уговора и смањила његова вредност за тужиоца. Циљ и сврха уговора не постижу само извођењем грађевинских и грађевинско- занатских радова на објекту, већ изградњом легалног објекта који је подобан за употребу и упис права својине и стицање својинских права на тачно одређеним посебним деловима, сразмерно уложеним средствима уговорних страна, у складу са важећим законским прописима о изградњи и употреби објеката. Интерес тужиоца је да тужени изврши све преузете обавезе како би могао да стекне у својину и употребљава не само станове већ и остале физичке делове који му припадају по уговору (пословни простор, гаражна места и оставе) као и заједничке делове објекта.

Осим наведеног, нижестепени судови су одлуку о неоснованости тужбеног захтева за раскид уговора због неиспуњења засновали на подацима из налаза вештака о степену изграђености станова који тужиоцу припадају и целокупног објекта, као и висини досад уложених новчаних средстава од стране туженог, занемарујући при томе и друге податке и чињенице које је вештак утврдио, и то да поред тога што у завршетак грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских радова треба уложити још 117.330 евра, тужени није измирио обавезе ни према Дирекцији за изградњу земљишта, као ни трошкове прикључења на комуналну инфраструктуру, техничког пријема, добијања употребне дозволе и укњижбе. Стога се оправдано у ревизији тужилаца поставља питање да ли вредност ових неизвршених уговорних обавеза представља незнатни део укупно преузетих обавеза, односно да ли се ради само о техничким недостацима који су без утицаја на право тужиоца да тражи раскид уговора због неиспуњења или су од суштинског значаја за њега ради потпуне реализације циља и

сврхе закљученог уговора. Како из вештачења произилази да је тужени приликом градње одступио од издате дозволе, да у време вештачења (које је обављено шест година након истека рока за завршетак радова), објекат и даље одаје утисак необезбеђеног градилишта и да тужени ни до закључења главне расправе није извршио до краја све преузете уговорне обавезе, нижестепени судови су пропустили да утврде битне чињенице за правилну примену материјалног права из одредбе члана 124. - 132. ЗОО које регулишу раскид уговора због неиспуњења уговорних обавеза.

У поновном поступку првостепени суд ће поступити по изложеним примедбама па ће након тога правилном применом материјалног права поново одлучити о тужбеном захтеву тужиоца.

Врховни касациони суд је на основу одредбе члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци ревизијске одлуке.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић