



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2834/2019**  
**04.06.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Ивана Перовић – Семеновић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Раде Терзић, адвокат из ..., ради раскида уговора, неоснованог обogaћења и накнаде штете, вредност предмета спора 227.300,00 евра, одлучујући о ревизијама тужиле и туженог, изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 8175/16 од 07.02.2019. године, у седници одржаној дана 04.06.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосноване ревизије тужиле и туженог, изјављене против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 8175/16 од 07.02.2019. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 20037/10 од 18.02.2016. године, у ставу првом изреке, дозвољено је преиначење тужбе. У ставу другом изреке, раскинут је уговор о регулisaњу међусобних права и обавеза суинвеститора при извођењу радова при реконструкцији и адаптацији дела таванског простора и претварања у независне стамбене јединице у улици ..., Ов бр. ../03 од 04.03.2013. године, што је тужени дужан признати и трпети. У ставу трећем изреке, обавезан је тужени да тужилји исплати износ од 42.000,00 евра са каматом по стопи коју Европска централна банка одређује на ЕУР почев од 04.03.2003. до 25.12.2012. године, а од овог датума до коначне исплате по Закону о затезној камати, све у динарској противвредности на дан исплате. У ставу четвртом изреке, раскинут је уговор о суинвеститорству закључен дана 08.08.2003. године, што је тужени дужан признати и трпети. У ставу петом изреке, обавезан је тужени да тужилји исплати износ од 110.000,00 евра са каматом по стопи коју Европска централна банка одређује за ЕУР почев од 08.08.2003. до 25.12.2012. године, а од овог датума до коначне исплате према Закону о затезној камати, све у динарској противвредности на дан исплате. У ставу шестом изреке, обавезан је тужени да тужилји на име накнаде штете у виду измакле користи на име убирања закупнине за издавање стана у улици ... број .. за период од марта 2003. године до јуна 2015. године исплати таксативно наведене новчане износе, са опредељеном законском затезном каматом. У ставу седмом изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилја тражила да се обавезе тужени да јој на име накнаде штете у виду измакле користи на име

убирања закупнине за издавање локала у улици ... број .. исплати таксативно наведене новчане износе са опредељеном законском затезном каматом. У ставу осмом изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужиља тражила да се обавезе тужени да јој на име накнаде штете у виду измакле користи на име убирања закупнине за издавање стана у улици ... број .. исплати износ од по 700 евра месечно, почев од децембра 2005. године па закључно са јануаром 2010. године са каматом коју ЕЦБ објављује на сајту на сваки појединачни месечни износ почев од 01. у месецу за текући месец па до исплате. У ставу деветом изреке, обавезан је тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 716.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 8175/16 од 07.02.2019. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П 20037/10 од 18.02.2016. године у ставу првом, другом, трећем, четвртном и петом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је пресуда Вишег суда у Београду П 20037/10 од 18.02.2016. године у ставу шестом изреке, тако што је одбијен као неоснован захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да јој на име накнаде штете у виду измакле користи на име убирања закупнине за издавање стана у улици ... број .. за период од марта 2003. године до јуна 2015. године исплати таксативно наведене новчане износе са опредељеном законском затезном каматом. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу деветом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 23007/10 од 18.02.2016. године, тако што је обавезан тужени да тужиљи накнади трошкове парничног поступка у износу од 663.000,00 динара. Ставом четвртим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиље и потврђено решење Вишег суда у Београду П 23007/10 од 18.02.2016. године. Ставом петим изреке, одбијен је као неоснован захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Благовременом и дозвољеном ревизијом тужиља побија став други изреке пресуде донете у другом степену, због погрешне примене материјалног права.

Благовременом и дозвољеном ревизијом тужени побија став први и трећи изреке пресуде донете у другом степену, због погрешне примене материјалног права.

Испитујући законитост и правилност побијане пресуде, у смислу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 125/04...53/13), Врховни касациони суд налази да ревизије тужиље и туженог нису основане.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредбе парничног поступка из члана 361. став 2. тачка 9. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке су дана 04.03.2003. године закључиле уговор о купопродаји стана Ов ../03 и то тужиља, као продавац и тужени, као купац. Предмет тог уговора је била купопродаја трособног стана број ..., површине 55,81м<sup>2</sup>, који се налази у сутерену куће у ..., улица ... број .., по цени од 42.000 евра, која је у тренутку закључења уговора исплаћена продавцу у целости. Истог дана парничне странке су закључиле уговор о регулисању међусобних права и обавеза суинвеститора при извођењу радова на реконструкцији – адаптацији дела таванског простора и претварања у независне стамбене јединице у улици ... број .. . Овим уговором је констатовано да тужени у заједничку изградњу уноси комплетно правно техничку документацију која је неопходна за предметну реконструкцију – адаптацију закључно са привременим решењима о изградњи, а тужиља се обавезала да на привремено решење о градњи стави клаузулу правноснажности у најбржем могућем року, те да ће суинвеститори о заједничком трошку финансирати реконструкцију – адаптацију предметног дела таванског простора. Чланом 6. предметног уговора

констатовано је да су уговорне стране постигле сагласност да сваком од њих припадне по један стан и да сваки од њих са станом који му припадне може слободно располагати. Чланом 8. је предвиђено да тужила као други суинвеститор у предметној изградњи уноси новчана средства добијена продајом стана у улици ..., а да је обавеза туженог као првог суинвеститора да финансира извођење радова до тог износа, а када трошкови градње пређу тај износ трошкове ће сносити оба суинвеститора на једнаке делове.

Након тога, дана 08.08.2003. године, парничне странке су закључиле уговор о суинвестирању заједничке градње објекта у улици ... број ..., .. и .. . Предмет овог уговора је уређење међусобних односа између инвеститора (туженог) и суинвеститора (тужиле) поводом рушења постојећих објеката и изградње новог објекта на предметним катастарским парцелама. Уговорне стране сагласно констатују да суинвеститор својим новчаним средствима учествује у финансирању изградње друге фазе, ламела .. . Одредбом члана 2. уговора је констатовано да новчано учешће суинвеститора износи 110.000,00 евра, те да је инвеститор својим потписом потврдио да је од суинвеститора примио наведени износ и да према истом више нема никаквих потраживања, а да ће суинвеститору, на основу новчаног улагања, припасти у својину стан у новоизграђеном објекту у површини од 80м<sup>2</sup>. Обавеза инвеститора по предметном уговору је да о свом трошку прибави сву потребну документацију закључно са грађевинском дозволом и да о свом трошку финансира изградњу новог објекта на предметним парцелама, док је обавеза суинвеститора да након завршетка свих радова обави технички пријем објекта и да прибави употребну дозволу.

Из садржине налаза и мишљења судског вештака економско-финансијске струке Љубомира Митровића од 01.06.2015. године утврђено је да за посматрани период просечна цена закупа на локацији ... број ..., без обзира на осцилацију цена на тржишту некретнина, износи око 500 евра месечно и да укупан износ нето номиналних закупнина за период од 01.03.2003. до 01.06.2015. године износи 44.400,00 евра, односно 4.171.532,79 динара.

Полазећи од напред утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови закључују да су се стекли услови за раскид уговора о регулисању међусобних права и обавеза од 04.03.2003. године, без остављања туженом, као дужнику, накнадног рока за испуњење обавезе, имајући у виду да је извесно да тужени своју уговорну обавезу неће извршити у накнадном року, а код чињенице да је уговор закључен 2003. године и да тужени до подношења тужбе 2010. године није започео са извођењем радова. Тужила, по оцени нижестепених судова, има право у смислу члана 132. став 2. Закона о облигационим односима да јој тужени врати дато учешће у финансирању у износу од 42.000,00 евра на основу раскинутог уговора. Такође, нижестепени судови закључују да је тужила испунила своју уговорну обавезу по уговору од 08.08.2003. године, на тај начин што је туженом инвеститору предала износ од 110.000 евра, па како тужени до закључења главне расправе није започео градњу стамбеног објекта предвиђеног предметним уговором, а самим тим тужилци није предао у својину стан у површини од 80м<sup>2</sup>, то следи да су испуњени законом прописани услови за раскид и овог уговора, те да је тужени у обавези да тужилци врати извршено улагање у износу од 110.000 евра.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у делу у коме је обавезан тужени да тужилци плати месечне износе на име измакле добити у висини вредности која би била остварена издавањем стана у улици ... број ..., имајући у виду да је тужила отуђењем наведеног стана престала да буде титулар права својине на истом и да са тог разлога није могла по редовном току ствари да очекује остваривање прихода кроз издавање ове непокретности.

Према оцени Врховног касационог суда, ревизијски наводи странака, којима оспоравају правилност примене материјалног права од стране другостепеног суда, нису основани.

Правилно су нижестепени судови применили материјално право садржано у члану 126. и 127. Закона о облигационим односима, када су утврдили да су остварени законом прописани услови за раскид уговора од 04.03.2003. године и уговора од 08.08.2003. године, због неиспуњења. С тим у вези, правилно су нижестепени судови оценили да није било места остављању додатног рока за испуњење обавезе, будући да из држања туженог, који од закључења уговора из 2003. године није започео извођење радова, очигледно произлази да ни у накнадном року неће извршити своју уговорну обавезу. Даље, правилно су нижестепени судови применили материјално право садржано у члану 132. став 2. и 5. Закона о облигационим односима, када су утврдили да су након раскида уговора обе уговорне стране дужне да врате оно што су по основу таквог уговора примиле. Како је тужила по основу уговора од 04.03.2003. године предала тужиоцу износ од 42.000,00 евра и по основу уговора од 08.08.2003. године износ од 110.000,00 евра, то је тужени дужан да ове износе врати тужиљи, са законском затезном каматом од дана пријема исплате.

Насупрот ревизијским наводима тужиле, правилно је другостепени суд применио члан 189. став 3. Закона о облигационим односима, када је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев у делу у коме је тражена измакла добит. Отуђењем стана у улици ... и предајом тог стана новом власнику тужила је изгубила својинскоправне прерогативе на тој непокретности, па самим тим није могла по уобичајеном току ствари да очекује добит кроз издавање тог стана, као у периоду пре отуђења. Околност да је тужила средства остварена продајом стана исплатила на име учешћа по уговору о изградњи са туженим који је раскинут, не значи да уговор о промету непокретности није произвео стварно-правна дејства која се огледају у промени носиоца права својине. Тужила није могла да очекује да остварује приход од издавања стана који више није њен.

Неосновано се ревизијом туженог побија пресуда другостепеног суда у делу у коме је потврђена одлука првостепеног суда којом је дозвољено преиначење тужбе. О преиначењу тужбе првостепени суд је одлучио правилном применом члана 193. став 2. Закона о парничном поступку, будући да се тужени по преиначењу тужбе на рочишту за главну расправу од 15.10.2015. године упустио у расправљање по преиначеној тужби, а преиначењу се пре тога није противио, чиме се прећутно сагласио са оваквим (објективним) преиначењем тужбе.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је применом члана 405. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци ове пресуде.

**Председник већа - судија  
др Драгиша Б. Слијепчевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић