



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1246/2019
19.11.2020. година
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ из ..., које заступа Милан Лукић, адвокат из ..., против тужених ВВ из ... и ГГ из ..., које заступа Анђелко Лежајић, адвокат из ..., ради утврђења својине и по противтужби ради испуњења уговора и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2830/2017 од 13.04.2018. године, у седници већа одржаној дана 19.11.2020. године, донео је следећу

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2830/2017 од 13.04.2018. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1023/15 од 19.12.2016. године усвојен је противтужбени захтев и обавезани тужиоци да туженима-противтужиоцима, по основу уговора о заједничкој изградњи П/2 Ов. 7868/2002 и Анекса наведеног уговора Ов.бр.2901/04 од 28.06.2004. године солидарно исплате износ од 2.321.600,00 динара са законском затезном каматом почев од 19.12.2016. године па до исплате (став 1. изреке). Одбијен је противтужбени захтев за исплату преко досуђеног износа а до траженог од 7.545.200,00 динара односно за износ од 5.223.600,00 динара са законском затезном каматом на овај износ почев од 12.11.2011. године па до исплате (став 2. изреке). Одбијен је противтужбени захтев за исплату законске затезне камате на досуђени износ од 2.321.600,00 динара за период од 12.11.2011. године до 18.12.2016. године (став 3. изреке). Одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка (став 4. изреке).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2830/2017 од 13.04.2018. године у ставу првом изреке одбијене су жалбе као неосноване и потврђена првостепена пресуда у делу става првог, у односу на досуђени износ од 512.800,00 динара са законском затезном каматом од 19.12.2016. године до исплате и у ставу другом, трећем и четвртном изреке. Истом пресудом у ставу другом изреке преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу става првог и одбијен као неоснован противтужбени захтев

за солидарну исплату износа од 1.808.800,00 динара, са законском затезном каматом на тај износ од 19.12.2016. године као дана доношења првостепене пресуде до исплате. Ставом трећим изреке је одређено да свака странка сноси своје трошкове другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у ставу другом и трећем изреке благовремено су изјавили ревизију тужени – противтужиоци због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11...) који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 2. истог закона и налази да је ревизија неоснована.

У спроведеном поступку нема битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју Врховни касациони суд у поступку по ревизији води рачуна по службеној дужности. Ревизијом се паушално и недокументовано указује на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 6, 8, 10 и 11. Закона о парничном поступку. Неосновано се указује и на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку учињене пред другостепеним судом, јер није нити је ревизијом указано да у поступку није примењена нити је неправилно примењена нека од одредби Закона о парничном поступку што би утицало на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању између странака је закључен уговор о заједничкој изградњи оверен пред судом под бројем Ов. 7686/02 дана 28.12.2002. године. Тужени су у заједничку изградњу уложили грађевинску парцелу са кућом и зградом у улици ... у ... а тужиоци су се обавезали да финансирају изградњу вишестамбеног објекта, да сnose све трошкове комуналног уређења и опремања земљишта, свих прикључака и свих поступака за издавање потребних одобрења, дозвола, израде и одобравања пројектно техничке документације, трошкова рушења постојећег објекта и трошкова техничког прегледа и издавања употребне дозволе и укњижбе новосаграђеног објекта. У члану 5. уговора је предвиђено да нови објекат архитектонски треба да буде решен тако да се састоји од два посебна дела са потпуно једнаким стамбеним просторима и да ће странке ради избегавања могућих неспоразума дати писмену сагласност на усвојено архитектонско решење. Чланом 6. је уговорено право тужених да контролишу документацију и радове, да именују надзорног органа на трошак тужилаца и да стављају предлоге, захтеве и примедбе у вези изградње у писменој форми, да ће у случају њиховог неслагања бити онако како одреди стручњак за надзор. Тужиоци су на основу уговора финансирали издавање акта о урбанистичким условима и израду пројекта на основу којих је туженима издато одобрење за надзиђивање, доградњу и реконструкцију постојећих приземних објеката на кп. ... КО ..., ради формирања стамбеног објекта који се састоји од сутурена, приземља и једног спрата површине од 304,65 м² са помоћним просторијама у сутерену површине 169,50м² – остава и котларница и на тавану површине 35м²80 м² сушионица и тераса за сушење веша и четири стана површине и структуре наведене у одобрењу. Уговор о заједничкој изградњи је измењен анексом Ов 2901/04 од 28.06.2004. године којим је констатована правноснажност одобрења за изградњу, дефинисани рокови за завршетак радова уз обавезу тужилаца као извођача радова да за сваки месец кашњења плате

уговорену казну од 3.000 евра и постигнута је сагласност о личности надзорног органа. Није спорно да надзорни орган није ступио на градилиште нити су регулисани односи са надзорним органом. Технички пријем објекта је извршен у марту 2016. године, употребна дозвола је издата 07.04.2006. године, постала је правноснажна 22.05.2006. године и туженици су се на основу те исправе укњижили у ЛН ... КО ... као власници зграде и свих њених посебних делова. Тужени су ступили у државину десног дела зграде у којој се налазе станове 1. и 3 и одбили су да тужиоцима издају исправу за укњижбу на становима 2. и 4 у левом делу зграде. Правноснажним делом пресуде Првог основног суда у Београду у овом поступку П 12270/10 од 19.03.2012. године утврђено је да су тужиоци власници станова 2. и 4 са припадајућим помоћним просторијама на тавану и у сутерену и паркинг местима 2 и 4 у дворишту уз обавезу тужених да им то право признају и дозволе упис у јавне књиге. Истом пресудом одбијен је као неоснован противтужбени захтев да се тужиоци обавезу на испоруку објекта сагласно уговору од 28.12.2002. године и делимично је усвојен евентуални противтужбени захтев да се туженима као противтужиоцима плати сваком по 333.750,00 динара на име уговорне казне за кашњење изградње од три месеца са припадајућом законском затезном каматом. Одбијен је противтужбени захтев за накнаду штете за два неизграђена паркинг места и накнаду штете за неизведене и некавалитетно изведене радове. Наведана првостепена пресуда је укинута у преосталом делу у погледу захтева за накнаду штете услед мање изграђене површине станова број 1 и 3 са припадајућим помоћним просторијама на десном делу зграде и о том делу противтужбеног захтева је одлучено побијаном одлуком.

Сprovedеним вештачењем је утврђено да у погледу спољних габарита и положаја леве и десне целине нема одступања у односу на пројектовано стање. Пројектом је предвиђено да лева целина има корисну, нето површину од 265,05 м², изведена корисна површина је 264,43 м² што је за 0,62 м² мање у односу на пројекат. Десна целина има пројектовану корисну површину од 231,73 м² а изведена је површина од 225,32 м², што је за 6,41 м² мање од пројектованог. Грађевинска вредност м² корисне површине је по ценама у време доношења првостепене пресуде 80.000,00 динара. Изведена нето површина десног дела зграде је мања за 39,11 м² у односу на изведену нето површину левог дела зграде.

Полазећи од одредби члана 3. и 5. основног уговора о заједничкој изградњи првостепени суд је закључио да је уговорна обавеза тужилаца била да туженима на десној страни објекта изгради корисну површину од 265,05 м², колико су изградили и на левој целини, да је изграђено 39,11 м² мање и обавезани су тужиоци да туженима плате накнаду у висини грађевинске вредности за неизграђену површину.

Правилно је побијаном одлуком примењено материјално право делимичним одбијањем противтужбеног захтева.

Странке су основним уговором о заједничкој изградњи изричито дефинисале принципе изградње и поделе новоградње на једнаке делове. Међутим, основним уговором и анексом нису дефинисани габарити површина изградње нити новчана вредност улагања. Површина реконструкције и доградње, габарит, спратност и структура нове зграде су дефинисали идејним пројектом и одобрењем за изградњу и у одобрење је унето да су станове 1 и 3 са припадајућим простором и нешто мањом површином од леве целине са становима бр. 2 и 4 граде за тужене. Тужени нису имали примедбе на пројектоване површине леве и десне целине, нису тражили измену

пројекта, нити измену уговора и потписали су анекс уговора којим се констатује правноснажност грађевинске дозволе без примедби на габарит, структуру и пројектовану површину леве и десне целине зграде.

Код оваквог стања правилна је оцена другостепеног суда да је предмет обавезе тужилаца био коначно одређен пројектом и грађевинском дозволом, да је уговорна обавеза тужилаца била да изграде зграду за какву је издата грађевинска дозвола и да туженима предају десну целину објекта са становима 1 и 3 са припадајућим простором у сутерену и на тавану. Како је према спроведеном вештачењу туженима испоручена корисна површина мање од уговорене, пројектоване површине од 6,41м² туженима је проузрокована штета о висини грађевинске вредности наведене површине (колико им је досуђено непобијаним делом другостепене пресуде) а не припада им тржишна вредност мање испоручене површине објекта од 39,11 м² (до површине коју су остварили тужиоци).

Ревизијом се неосновано указује да се тужени нису сагласили са пријемом мање површине новоградње и да су удели странака одређени једнаким целинама, јер су тужени потписали анекс уговора, прихватили грађевинску документацију и нису се користили правом контроле градње преко надзорног органа услед чега је за разрешење њихових међусобних односа у вези градње и оцену законских услова за накнаду штете меродавна пројектна документација, сагласно потврђена између странака анексом уговора и изграђена површина објекта.

Како се ни осталим наводима ревизије не доводи у сумњу правилност и законитост побијане одлуке, одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Слађана Накић Момировић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић