



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4542/2019
17.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Јасмина Милутиновић, адвокат из ..., против тужених ББ из ... и ВВ из ..., кога заступа Томислав Дикосавић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4569/18 од 05.06.2019. године, у седници већа од 17.11.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 4569/18 од 05.06.2019. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 4633/16 од 24.05.2018. године, исправљеном решењем истог суда од 21.12.2018. године, одбијен је приговор стварне ненадлежности; делимично је усвојен тужбени захтев и обавезани тужени да солидарно о свом трошку израде и прибаве пројектно-техничку и урбанистичку документацију у сврху наведену изреком, обезбеде и плате рад надзорних органа, сносе трошкове и накнаде наведених такси и накнада за рад органа који издају потребну документацију, као и да сносе трошкове свих грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских и завршних радова, као и трошкове отклањања техничких недостатака, ближе наведених изреком, као и осталих завршних радова ради претварања једног пословног простора у два, које обавезе се могу ослободити исплатом износа од 1.061.495,20 динара, са затезном каматом почев од 19.03.2012. године до исплате; да тужиоцу на име уговорне казне – уговорених пенала за период од 04.03.2006. године до 01.07.2008. године солидарно исплате износ од 1.011.853,05 динара, са затезном каматом од 16.12.2017. године до исплате; одбијен је тужбени захтев у делу којим је тражено да суд обавезе тужене да тужиоцу солидарно на име разлике од износа на име уговорне казне до износа потпуне накнаде штете исплате износ од 3.706.740,35 динара, са законском затезном каматом од 16.12.2017. године до исплате и обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 735.333,48 динара.

Допунском пресудом од 22.03.2019. године обавезани су тужени да тужиоцу солидарно на име накнаде обичне штете исплате износ од 1.032.581,40 динара, са законском затезном каматом почев од 22.03.2019. године до исплате.

Апелациони суд у Новом Саду Гж је пресудом 4569/18 од 05.06.2019. године, жалбу тужиоца против наведене првостепене пресуде одбио ВВ је делимично одбио и првостепену пресуду потврдио у делу којим је одбијен приговор стварне ненадлежности, а у преосталом делу жалбу овог туженог, као и жалбу туженог ГТ усвојио и првостепену пресуду преиначио у усвајајућем делу, тако што је одбио тужбени захтев којим је тражено да суд обавезе тужене да солидарно о свом трошку израде и прибаве пројектно-техничку и урбанистичку документацију ради измене фактичког стања предатог локала према уговореној обавези предаје два локала из члана 6. Уговора о купопродаји и суинвестирању и регулисању међусобних односа поводом изградње стамбене зграде у ... у Ул. ... бр. ... Ов 1. .../... од 09.03.2004. године, да обезбеде и плате рад надзорних органа, да сnose трошкове и накнаде републичких и градских, административних и других такси и накнада за рад републичких и градских органа, јавних и јавно-комуналних предузећа која издају потребну документацију, као и да сnose трошкове свих грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских и завршних радова, као и трошкове отклањања техничких недостатака, и то зидарских радова, радова везаних за водовод и канализацију, електроинсталатерских радова, радова везаних за грејне инсталације, керамичарских радова, радова везаних за грађевинску столарију и браварију, молерско-фарбарских радова, као и осталих завршних радова ради претварања једног пословног простора на наведеној адреси у два независна, посебна пословна простора, које обавезе се тужени могу ослободити исплатом износа од 1.061.495,20 динара, са затезном каматом почев од 19.03.2012. године до исплате, да тужиоцу на име уговорне казне-уговорених пенала за период од 04.03.2006. године до 01.07.2008. године солидарно исплате износ од 1.011.853,05 динара, са затезном каматом од 16.12.2017. године до исплате; у делу којим је одлучено о трошковима поступка, тако што обавезује тужиоца да туженом ВВ накнади трошкове поступка у износу од 633.750,00 динара, у року од 15 дана. Ставом другим изреке, жалба туженог ВВ против допунске пресуде првостепеног суда од 22.03.2019. године је усвојена и допунска пресуда преиначена тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да суд обавезе тужене да солидарно накнаде штету тужиоцу у износу од 1.032.581,40 динара, са затезном каматом од 22.03.2019. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом ВВ накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 211.044,06 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужени ВВ је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408., у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку и утврдио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Неосновани су наводи ревизије да је у другостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1., у вези са чланом 8. Закона о парничном поступку, јер је другостепени суд на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно, свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, одлучио о тужбеном захтеву, ценећи све релевантне наводе странака. Битна повреда из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, учињена у поступку пред другостепеним судом, на коју се у ревизији указује, није дозвољен ревизијски разлог, сагласно члану 407. став 1. тачка 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, између странака је закључен уговор о купопродаји и суинвестирању дана 03.03.2004. године, као уговор посебне врсте, у којој је тужилац учествовао са 14/32 дела непокретности која се налазила у породичној стамбеној згради у ул ... бр. ... у ..., па је дозволио да се та зграда сруши и на њеном месту изгради нова, у односу на коју је задржао право сусвојине од 2/36 делова, а што би представљало два улична локала укупне површине 70 м². Тужени су преузели све послове око прибављања документације и извођења радова, а рок за завршетак радова истицао је почетком 2006. године. Тужени су кључеве од спорног објекта предали тужиоцу пре 06.02.2007. године, али је он одбијао да уђе у посед све до 01.07.2008. године. Дана 16.10.2007. године тужилац се обратио туженима са захтевом да обаве послове у циљу испуњења услова за примопредају, полазећи од тога да је уместо два локала, како је то предвиђено уговором, изграђен један, а да је његова површина 71,26 м². Дана 30.06.2011. године закључен је уговор о развргнућу имовинске заједнице суинвеститора, којим је утврђено да тужилац постаје власник у целости пословног простора бр. ... у приземљу, површине 71,26 м², и на основу овог уговора тужилац је у истој непокретности уписан као власник овог изграђеног локала. Постављеним тужбеним захтевом тужилац тражи да се постојећи пословни простор разграничи, тако да уместо једног тужиоцу припадну два мање површине, а које обавезе се тужени могу ослободити исплатом новчаног износа потребног за извођење радова разграничења. У преосталом делу тужилац је потраживање определио у висини уговорне казне за период од 04.03.2006. године до 01.07.2008. године, накнаде преко висине уговорне казне до претпостављене користи коју би остварио издавањем локала у закуп, те накнаде на име разлике у укупној површини која би му припала разграничењем постојећег локала на два мања, а вредност свих ових потраживања је утврђена вештачењем.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је тужбени захтев у претежном делу усвојио, сматрајући да је у складу са закљученим уговором, док је одбио захтев тужиоца за исплату штете настале немогућношћу да локале, који су му по уговору припали, издаје у закуп, нашавши да је реч о фиктивним уговорима, да тужилац и није имао намеру да локале издаје, јер је и локале у срушеној згради користио за обављање сопствене делатности.

Полазећи од истог чињеничног стања, другостепени суд је одлуку у одбијајућем делу потврдио, али је у преосталом делу првостепену пресуду преиначио одбијањем тужбеног захтева и по преосталим траженим основима.

И по налажењу Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд на утврђено чињенично стање применио материјално право доношењем одлуке као у побијаној пресуди, дајући за своју одлуку разлоге које у свему као правилне и непротивречне прихвата и овај суд.

Наводима ревизије се правилност другостепене пресуде не доводи у сумњу. Правилно је другостепени суд утврдио да закључени уговор представља заправо уговор о суинвестирању, с обзиром да купопродајна цена која је уговорена на име куповине сувласничког удела тужиоца никада није исплаћена, већ њен еквивалент представља сувласнички удео тужиоца од 2/36 у односу на новоизграђену непокретност. Тачно је да је према уговору тужиоцу требало да припадну два локала, укупне површине 70 м², а да му је по завршетку градње предат један локал, укупне површине 71 м². И по становишту овог суда, то значи да је уговор у претежном делу извршен, тим пре што је тужилац примио овај локал у посед, странке су закључиле и уговор о развргнућу имовинске заједнице, а тужилац се уписао као власник новоизграђеног локала у катастру непокретности. Правилан је закључак другостепеног суда да у ситуацији када закључени уговор није ближе идентификовао пословни простор који тужиоцу треба да се преда, већ је само утврђена његова укупна површина од 70 м², те када је тужиоцу по завршетку градње предат пословни простор површине 71,26 м² и он се на њему уписао као власник у евиденцији непокретности, нема места усвајању његовог захтева за испуњење уговорне обавезе извођењем радова на раздвајању објеката.

Правилно је другостепени суд применио и одредбу члана 273.став 5. Закона о облигационим односима, којом је прописано да поверилац не може да захтева уговорну казну због задоцњења ако је примио испуњење обавезе, а није без одлагања саопштио дужнику да задржава своје право на уговорну казну. Како је тужилац пропустио да по пријему локала у државину, 01.07.2008. године саопшти туженима да задржава право на уговорну казну, већ се са таквим захтевом први пут обратио 06.04.2009. године, правилно је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и захтев по основу уговорне казне одбио као неоснован. Као што је наведено, другостепени суд је потврдио првостепену пресуду у делу којим је одбијен захтев тужиоца у делу којим је, поред уговорне казне, захтевао разлику до потпуне накнаде штете, а која се одлука ревизијом такође побија, полазећи од тога да је тужилац пословни простор користио за потребе бављења сопственом делатношћу, а да су му тужени плаћали закупнину за други локал у којем је наставио да обавља делатност после рушења постојећег локала, и да су ту закупнину плаћали све док новоизграђени локал нису предали тужиоцу у државину, а што све значи да тужилац није доказао штету због немогућности располагања локалима у новоизграђеној згради. Правилно је преиначена и одлука првостепеног суда садржана у допунској првостепеној пресуди, јер је у поступку утврђено да би преграђивањем постојећег локала на два мања, укупна површина тако формирана два локала била мања за 2,38 м², а поред тога, површина предатог локала је већа од уговорене површине од 70 м². Другостепени суд је правилно оценио држање тужиоца током процеса изградње новог објекта, ценио чињеницу да се тужилац није успротивио начину на који је градња вршена, већ је примедбе због одступања у градњи изнео након више месеци од ступања у посед, не захтевајући ни евентуално закључивање анекса уговора којим би били одређени ближе посебни делови

непокретности које је требало да му буду предате у посед, које понашање је другостепени суд правилно ценио и са аспекта одредаба члана 12. и члана 18. Закона о облигационим односима.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП и одлучио да детаљно не образлаже ову пресуду, с обзиром да се у ревизији понављају наводи који су истицани током поступка (пошто је приликом увидања претходне првостепене пресуде апелациони суд указао на потребу сагледавања тужиочевог држања током градње у светлу стандарда разумног и пажљивог суинвеститора и сувласника непокретности), а да се детаљнијим образлагањем пресуде којом се ревизија одбија не би постигло ново тумачење права нити би се допринело уједначеном тумачењу права (члан 414. став 2. ЗПП).

**Председник већа-судија
Јасминка Станојевић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић