



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
Рев 4908/2021  
15.12.2021. године  
Београд

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Душан Радисављевић, адвокат из ..., против тужених ББ и ВВ, обоје из ..., чији је заједнички пуномоћник Саша Милетић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1174/21 од 13.04.2021. године, у седници одржаној 15.12.2021. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1174/21 од 13.04.2021. године.

## **Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1174/21 од 13.04.2021. године, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена је пресуда Основног суда у Зајечару П 1710/18 од 11.01.2021. године. Том пресудом, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца да се тужени обавезу да му на основу уговора о заједничкој градњи и инвестирању од 26.04.2006. године који је оверен пред Општинским судом у Зајечару истог дана под Ов1 – ...-..., солидарно исплате износ од 41.200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са каматом по стопи Европске централне банке на овај износ почев од 01.01.2007. године до исплате. Ставом другим изреке, тужилац је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка од 926.209,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде па до дана исплате.

Против наведене правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде у смислу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14, 87/18) који се у овом парничном поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, Врховни касациони суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

Доношењем 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, а наводи ревизије о учињеним битним повредама у поступку пред другостепеним судом не садрже назнаку конкретно учињених повреда.

Према утврђеном чињеничном стању, парничне странке као физичка лица су (уз још два физичка лица) закључиле судски оверен уговор о заједничкој изградњи Ов бр.1-.../... од 26.04.2006. године којим се тужилац као извођач и организатор радова обавезао да ће извести све грађевинске радове на надградњи пословног објекта у ... у улици ... бр. ...-... у складу са издатом грађевинском дозволом и техничким условима и исте предати туженима као инвеститорима у грађевинском стању тзв. „грубих радова“, а тужени су се обавезали да ће му за изграђени простор од 98 м<sup>2</sup> исплатити износ од 41.200 евра. Након тога су геодетски биро „ГГ“ ..., власника ББ – овде туженог и ДД као инвеститори са једне стране и СЗТР „ЂЂ“ власника АА – овде тужиоца као суинвеститора са друге стране, закључили уговор о инвестиционој изградњи од 30.05.2006. године којим су уговорили заједничко инвестирање надоградње пословног простора у ... у улици ... бр. ...-... са сразмерним финансирањем изградње дела простора, тако што ће инвеститори и суинвеститор сагласно површини коју финансирају за сопствене потребе, у истом проценту и сразмери учествовати у куповини и набавци материјала, са конкретно означеним новчаним износима. Чланом 2. истог, тужилац као инвеститор је обавезан да изведе потребне грађевинске радове сопственим грађевинским материјалом према спецификацији материјала и радова урађеној од стране стручне агенције – бироа. Анексом уговора, геодетски биро „ГГ“ ... је свој припадајући део простора од 196 м<sup>2</sup> распоредио тако да део од 70 м<sup>2</sup> припадне ВВ супрузи оснивача ББ - овде тужених, а да остатак до припадајућег дела уступа овде тужиоцу на располагање, без накнаде. ДД је свој припадајући део простора од 196 м<sup>2</sup> распоредио тако да део од 70 м<sup>2</sup> припадне његовој кћерци ЕЕ, а остатак до припадајућег дела уступа овде тужиоцу на располагање, без накнаде. У овом анексу нису наведена новчана учешћа уговорних страна. Правноснажном пресудом Основног суда у Зајечару П 9520/10 од 27.07.2012. године по тужби ББ и ВВ, против тужених АА, ЖЖ и ЗЗ, ради поништаја судски овереног уговора о заједничкој градњи и инвестирању од 24.06.2006. године, одбијен је као неоснован тужбени захтев јер су протекли рокови за истицање релативне ништавости. На основу основног и допунских налаза и мишљења судског вештака архитектонске струке, утврђено је да је уговор о заједничкој градњи и инвестирању од 26.04.2006. године, закључен у време када тужилац није имао одобрење за градњу иако је у члану 1. истог наведено да је обезбедио грађевинску дозволу, да постоји уредна пројектна документација али да изведено стање на објекту одступа од пројектне документације тако да је ББ предат део који не одговара уговореној површини док је од 70 м<sup>2</sup> које је требало да припадне ВВ предат део површине од 21,56 м<sup>2</sup>. Због одступања од пројектне документације јер има више изграђеног простора, изграђени станови су ушли у поступак легализације, а из приложене

документације се не види учешће СЗТР „БЂ“. На основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђено је да је предметни објекат завршен и да је туженој ВВ предат стан који има две етажe. Из тапије од 13.03.2007. године утврђено је да је ВВ власник двособног стана који се састоји од једне собе и поткровља укупне површине 61,98 м<sup>2</sup>, који је стекла судски овереним уговором о заједничкој изградњи од 09.03.2007. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да тужилац токомведеног поступка није пружио доказе да је испунио своју обавезу из уговора о заједничкој изградњи и инвестирању од 26.04.2006. године, као ни из уговора о инвестиционој изградњи од 30.05.2006. године и анекса тог уговора, па је применом правила о терету доказивања из члана 231. став 2. ЗПП, одбио тужбени захтев. Такође је оценио да уговор о заједничкој изградњи и инвестирању од 26.04.2006. године на основу којег је поставио свој тужбени захтев, представља уговор о грађењу из члана 630. Закона о облигационим односима (ЗОО) у смислу које одредбе је тужилац као извођач био дужан да изведе грађевинске радове сопственим грађевинским материјалом, да ти радови захтевају одређену пратећу документацију која није презентирана, а нашта је упућивала и уговорна одредба члана 2. (према спецификацији материјала и радова урађеној од стране стручне агенције). Оценио је да је уговором о инвестиционој изградњи од 30.05.2006. године било предвиђено да уговорне стране учествују у финансирању и изградњи предметног објекта сразмерно припадајућем делу, а да је анексом тог уговора тужени свој припадајући део преко 70 м<sup>2</sup> до 196 м<sup>2</sup>, уступио тужиоцу, па је следом тога закључио да су парничне странке оваквом расподелом површина изграђеног објекта на основу уговора од 30.05.2006. године и анекса истог, уствари измениле начин испуњења првобитног уговора о заједничкој изградњи од 26.04.2006. године.

Другостепени суд је прихватио изложену правну аргументацију првостепеног суда, применом правила о терету доказивања из члана 231. став 2. ЗПП. Оценио је да у конкретном случају није извршена новација уговора на основу члана 348. ЗОО, већ да је дошло до измене његовог начина испуњења тако што је закључењем уговора о инвестиционој изградњи тужени БЂ учествовао у инвестирању изградње предметног објекта сразмерно свом припадајућем делу, а анексом тог уговора он је тај свој део у квадратури преко 70 м<sup>2</sup> па до припадајућих му 196 м<sup>2</sup>, уступио тужиоцу без накнаде уместо исплате 41.200 евра као своје уговорне обавезе из предметног уговора. На тај начин је извршио своју уговорну обавезу учесника овог облигационог односа у смислу члана 17. ЗОО.

И по становишту Врховног касационог суда у конкретном случају није дошло до новације (пренова) уговора о заједничкој изградњи и инвестирању од 26.04.2006. године на основу члана 348. ЗОО, обзиром да није утврђено постојање изражене намере да се на тај начин угаси стара облигација која је неопходна у смислу члана 349. истог закона (јер се не претпоставља) за оцену правног дејства споразума о замени облигације новом у смислу члана 350. ЗОО. Дошло је до замене испуњења јер је тужени уместо дуговане обавезе извршио другу радњу и тако се ослободио своје уговорне обавезе која је престала у

смислу члана 308. став 1. ЗОО. Зато нису основани ревизијски наводи о погрешно примењеном материјалном праву.

Преостали наводи тужиочеве ревизије се своде на тврдњу да је он вршио сва плаћања везана за изградњу предметних непокретности које су и изграђене и да је вештачењем преко судског вештака грађевинске струке утврђено да површина стана која је предата овде туженој има површину од 44,25 м<sup>2</sup> (утврђене новчане противвредности), чију изградњу је он финансирао својим средствима, али су то наводи којима се оспорава утврђено чињенично стање из ког разлога се ревизија не може изјавити у смислу члана 407. став 2. ЗПП.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић