



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 4242/2020
05.05.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Марине Милановић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Жарко Попчић, адвокат из ..., против туженог СЗР „Коле градња“ – ББ, предузетника из ..., кога заступа Александар Пејчић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5382/19 од 21.05.2020. године, у седници већа одржаној дана 05.05.2022. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5382/19 од 21.05.2020. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Краљеву, Судска јединица у Врњачкој Бањи П 992/18 од 09.07.2019. године, одбијен је тужбени захтев којим је тражено да суд обавезе туженог да исплати тужиоцу на име накнаде штете због неиспуњења уговора о уступању права коришћења, заједничком финансирању и изградњи од 28.12.2009. године: на име разлике у цени припадајуће нето површине новоизграђеног стамбеног објекта к.п. бр. .. К.О. ... и уложених средстава туженог на извођењу грађевинских и занатских радова на кући тужиоца на к.п. бр. .. К.О. ... износ од 36.395,30 еура и на име пенала за 20 месеци прекорачења рока за завршетак објекта износ од 20.000 евра, што све укупно износи 56.395,30 еура и то у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, све са законском затезном каматом по стопи која се утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе ЕЦБ на главне операције за рефинансирање увећане за 8%, све у складу са одредбом члана 4. Закона о затезној камати, такође у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате почев од 12.03.2013. године, као дана подношења тужбе па до исплате. Истом пресудом, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати 418.855,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 5382/19 од 21.05.2020. године укинута је пресуда Основног суда у Краљеву, делимично усвојен тужбени захтев и обавезан тужени да тужиоцу исплати на име накнаде штете због неиспуњења уговора о уступању права коришћења, заједничком финансирању и изградњи од 28.12.2009.

године износ од 36.395,30 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом по стопи која се утврђује на годишњем нивоу у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8% у складу са чланом 4. Закона о затезној камати у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате почев од пресуђења 21.05.2020. године па до исплате. Одбијен је тужбени захтев за исплату пенала за 20 месеци прекорачења рока за завршетак објекта у износу од 20.000 евра у динарској противвредности са каматом и захтев за исплату камате на износ од 36.395,30 евра почев од 12.03.2013. године до 21.05.2020. године. Обавезан је тужени да исплати тужиоцу на име трошкова спора износ од 497.669,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену у усвајајућем делу благовремено је изјавио ревизију тужени на основу члана 404. Закона о парничном поступку због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 403. став 2. тачка 3. и 408. Закона о парничном поступку и налази да је ревизија дозвољена као редовна и да није основана.

У спроведеном поступку нема битних повреда 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.

Према чињеничном стању, утврђеном на расправи пред другостепеним судом, уговором о уступању права коришћења, заједничком финансирању и изградњи овереним пред судом 30.12.2009. године, тужилац и његов брат ВВ уступили су туженоме право коришћења на к.п. бр. .. К.О. ..., без новчане накнаде уз обавезу туженог да продавцима на име накнаде за уступљени део парцеле преда у својину и државину 22% нето изграђене површине пословно-стамбеног објекта који ће бити изграђен на овој парцели. Тужени се обавезао да својим средствима финансира изградњу пословно-стамбеног објекта по систему „кључ у руке“ у свему према урбанистичко-техничким условима од 08.08.2008. године и решењу о одобрењу за изградњу од 01.07.2009. године и главног пројекта који ће бити израђен на основу наведених услова и одобрења и да на име накнаде за уступање права коришћења на делу к.п. бр. .. тужиоцу и његовом брату преда у својину 22% нето површине новосаграђеног објекта на парцели уз обавезу да преостали пословно-стамбени простор и таван припадну туженоме. Тужени се обавезао да плати накнаде јавном предузећу за трошкове прикључка објекта на комуналну инфраструктуру, изврши пријаву почетка радова, да плати накнаду за надзор, да обезбеди технички пријем и употребну дозволу и да са продавцима закључи анекс уговора у року од 30 дана од пријаве радова о тачној квадратури и структури станова који њима припадају. Према члану 7. уговора усаглашено је да тужиоцу припада 13%, а продавцу ВВ 9% од укупне нето површине стамбеног простора, а према члану 9. истог уговора прописана је обавеза туженог да на име испуњења своје уговорне обавезе према тужиоцу и предаје у државину 13% од укупне нето површине стамбеног објекта своју обавезу испуни тако што ће финансирати изградњу и изградити породичну кућу тужиоца на к.п. бр. .. К.О. ..., тако што ће након израде главног пројекта за пословно-стамбени објекат, странке заједнички и споразумно утврдити тачну квадратуру која би припала тужиоцу на име

13% од укупне нето површине новосаграђеног објекта. Цена радова је договорена према ценовнику и условима градње купца о чему ће се такође посебно закључити анекс уговора, а након закључења анекса тужена ће сопственим средствима изградити толико квадрата за тужиоца на к.п. бр. .. по систему „кључ у руке“ и предати га у истом року у ком ће градити и објекат на парцели .. Радови на изградњи објекта на парцели .. су започели 24.08.2010. године, а на парцели .. дана 23.09.2010. године. Анекс уговора од 28.12.2009. године није сачињен. Објекат на парцели .. је завршен августа 2011. године уз одступање од главног пројекта. Решење о озакоњењу радова донето је 09.06.2014. године. Укупна нето површина објекта пре озакоњења је износила 693,68м², а након окончања радова и озакоњења укупна нето површина је била 841,71 м² при чему 13% износи 109,42 м². Тужени је извео радове на породичној стамбеној згради за тужиоца површине 291,03 м², којима је такође одступљено од пројекта увећањем бруто површине. Радови нису завршени, а тужени је у градњу уложио 73.027 евра, увећање од 10% представљало би манипулативне трошкове и добит. Између странака није било спорно да тржишна вредност квадратног метра новоградње на парцели .. износи 1.000 евра.

Налазећи да уговор оверен између странака 30.12.2019. године представља уговор о продаји непокретности у смислу члана 2. Закона о промету непокретности, другостепени суд је применом члана 15. Закона о облигационим односима обавезао туженог да накнади тужиоцу штету услед делимичног неизвршења уговорних обавеза у износу од 36.395,30 евра са каматом од дана доношења другостепене одлуке до исплате.

По оцени Врховног касационог суда правилно је побијаном пресудом одлучено усвајањем тужбеног захтева за накнаду штете у износу од 36.395,30 евра са каматом у динарској противвредности.

Уговор закључен између странака, насловљен као „уговор о уступању права коришћења, заједничком финансирању и изградњи“ према својој садржини није уговор о продаји непокретности већ представља мешовити уговор са елементима уговора о купопродаји и уговора о грађењу. Назначавање уговорних страна као продавац и купац није од значаја јер се правна оцена уговора цени по садржини и израженој вољи уговорних страна. У овом случају тужилац и његов брат су уступили локацију, а тужени финансијска средства ради заједничке градње новог објекта. Како је тужиоцу по уговору припадало 13% укупне нето површине стамбено-пословног објекта што чини 109,42м² новоградње или 109.422,30 евра, при чему је тужени у градњу породичне куће тужиоца у замену за 13% уложио 73.027 евра и прекинуо радове (које је наставио тужилац), тужиоцу је неизвршењем уговорних обавеза проузрокована штета коју је тужени дужан да накнади на основу члана 262. став 1. и 2. Закона о облигационим односима исплатом разлике од 36.395,30 евра до вредности припадајуће површине новоградње на уступљеном земљишту тужиоца. Између странака није закључен анекс уговора, који је био прописан уговором ради утврђења коначне дуговане површине и структуре припадајућих станова и цене радова, али је висина штете правилно утврђена из одлучних чињеница, правилно утврђених вештачењем, правилном анализом члана 7. и 9. уговора и на бази неспорне између странака усаглашене тржишне вредности новоградње на кат.парц. .. . Притом, правилно је обрачун дуговане површине обухватио и површину станова, добијених одступањем од пројекта, јер је уговор предвиђао да туженом припада 78% нето површине

новосаграђеног објекта и тавански простор, а не и станови које ће без дозволе тужени изградити на првобитно пројектованом тавану.

Са изнетих разлога 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**