



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 828/2021
03.03.2022. године
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Матковић Стефановић и Татјане Миљуш, чланова већа, у парници по тужби тужиоца Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд, Његошева 84, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против туженог Асинг ДОО Београд, Браће Барух 20а - 20б, чији је пуномоћник Милан Петровић, адвокат у ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 9Пж 5577/20 од 22.07.2021. године, у седници већа одржаној 03. марта 2022. године, донео је

РЕШЕЊЕ

Ревизија тужиоца се **УСВАЈА**, пресуда Привредног суда у Београду 4П 5551/2019 од 02.09.2020. године и пресуда Привредног апелационог суда 9Пж 5577/20 од 22.07.2021. године **УКИДАЈУ** и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење

Образложење

Привредни апелациони суд је донео пресуду 9Пж 5577/20 од 22.07.2021. године којом је одбио жалбу тужиоца као неосновану и потврдио пресуду Привредног суда у Београду 4П 5551/2019 од 02.09.2020. године, којом је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се тужени обавезе да тужиоцу исплати износ од 15.134.600,00 динара са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате, као неоснован и обавезан тужилац да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 315.636,00 динара. Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против наведене правноснажне другостепене пресуде дозвољену и благовремену ревизију је изјавио тужилац, којом пресуду побија због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду по одредби члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр 72/2011 ... 18/2020) и закључио да је ревизија тужиоца основана.

Према утврђеном чињеничном стању на коме су засноване нижестепене пресуде, парничне странке су биле у пословном односу по основу уговора закључених 07.08.1997. године и 21.12.1997. године, чији предмет је била изградња стамбеног

објекта, слободних површина и локалних саобраћајница на објекту број .. у насељу ... у Београду. Тужилац се обавезао да ће уместо исплате уговором утврђене цене, за радове које изведе тужени, уступити туженом део стамбене површине од 1504,17 м² објекта који је у изградњи. Уговором од 07.08.1997. године је предвиђено да утврђена површина служи за основу обрачуна до коначног обрачуна, а уговором од 21.10.1997. године да је уговорена површина оријентациона, док ће се стварна утврдити након испостављања оверене окончане ситуације за извршене радове.

Уговором о преносу власништва од 24.10.1997. године тужилац је туженом пренео право својине на стану у улици ... површине 98,98 м², као део цене коју је по уговорима у обавези да исплати туженом. Решењем Другог општинског суда у Београду Дн бр 1513/06 од 12.05.2006. године је објекат у насељу ... – стамбена зграда са ламелама 1-4 и свих 172 стана уписано као државна својина, власништво Републике Србије, чији је корисник тужилац. Парничне странке су 30.09.2009. године формирале заједничку комисију ради утврђивања коначног обрачуна изведених радова, након окончања рада ове комисије сачињен је записник о коначном обрачуна од 14.10.2009. године којим је констатовано да су сви радови изведени, да су станови укњижени на туженог, да је у обрачун ушао и стан у ..., придодат за изведене радове на објекту у ... и да је тужени добио за 99,05 м² више стамбене површине у односу на вредност изведених радова. Наведени записник није потписан од стране туженог, већ од стране чланова комисије представника тужиоца. Првостепени суд утврђује да су наведени уговори испуњени, јер су радови по њима завршени пре 19 година, а и имајући у виду и да је тужилац туженом платио за изведене радове по основу привремених ситуација, испостављених током 1998. и 1999. године.

Предмет тужбеног захтева је вредност стамбене површине од 99,05 м², коју вредност тужилац сматра да је тужени стекао без основа, јер је утврђено коначним обрачуном по поменутом записнику да је туженом припало 1.603,10 м² стамбене површине, а требало је да му припадне укупно 1.504,05 м².

Нижестепени судови одбили су тужбени захтев јер су усвојили приговор туженог о застарелости предметног потраживања. Првостепени суд сматра да је тужилац већ од привремених ситуација током 1998. и 1999. године могао знати да је туженом платио више на име цене, исказано кроз стамбене површине које је уступио још 1997. године, а да није доказао да је туженог позвао на сачињење коначног обрачуна до 2009. године, у примереном року, мада су станови укњижени на Републику Србију 2006. године. Записник не сматра коначним обрачуном јер није обострано сачињен од уговорних страна, а уколико би се сматрао коначним обрачуном, од његовог сачињења протекао је рок од 3 године из члана 374. Закона о облигационим односима. Рок за застарелост рачуна од доношења решења Другог општинског суда број 1513/2016 од 12.05.2016. године, када је тужилац постао уписани корисник на становима у стамбеном објекту, те када је на туженог пренео одређене станове у истом објекту, од када је 10-то годишњи рок протекао 2016. године, дакле пре подношења тужбе, а да сачињавањем записника о коначном обрачуна од 14.10.2009. године није прекинута застарелост, јер је то једностранни акт тужиоца. То су разлози због којих првостепени суд одбија тужбени захтев, које другостепени суд прихвата за правилне.

Другостепени суд сматра да се примењује застарни рок из одредбе члана 371. Закона о облигационим односима од 10 година, кога рачуна од тренутка када је тужилац најкасније могао знати да је туженом пренео више стамбене површине од вредности изведених радова, што је сазнао уписом у земљишне књиге 12.05.2016.

године. Сматра да је најкасније доношењем решења о упису новоизграђеног објекта у земљишне књиге 12.05.2016. године тужилац имао право да захтева испуњење обавезе туженог, од ког момента у смислу члана 361. Закона о облигационим односима почиње тећи рок застарелости његовог потраживања.

Ревизијски суд сматра погрешним становиште нижестепених судова о почетку тока застарног рока за потраживање тужиоца који је предмет тужбеног захтева.

Према одредби члана 360. став 2. Закона о облигационим односима застарелост наступа када протекне законом одређено време у коме је поверилац могао захтевати испуњење обавезе. Према одредби члана 361. Закона о облигационим односима, застарелост почиње тећи првог дана после дана када је поверилац имао право да захтева испуњење обавезе, ако законом за поједине случајеве није шта друго прописано. Дакле, битно је када је тужилац могао да захтева од туженог повраћај онога што му је више платио на име цене грађења по уговору од 07.08.1997. године, односно по уговору од 21.10.1997. године, коју вредност тужени није оправдао изведеним радовима. Погрешна је теза да је ту вредност тужилац могао од туженог да тражи од момента уписа тужиочевог стварног права на изграђеној згради у земљишне књиге.

Првостепени суд је утврдио да је другом привременом ситуацијом која је издата по уговору од 21.10.1997. године, након извршених радова на објекту закључно са јулом 1998. године, утврђена укупна цена изведених радова и да је по одбитку износа на име станова и прве ситуације за наплату по другој ситуацији преостало 415.735,73 динара. Уговорима је предвиђено да тужилац туженом уместо новчане исплате уступи стамбене површине у објекту ..., али да је предвиђена површина оријентациона, док ће се стварна површина утврдити након испостављања и овере окончане ситуације за извршене радове. Дакле, и по одредбама уговора и по природи привремених ситуација, исказани обрачун је привремен, све док се не сачини окончана ситуација за извршене радове. У конкретном случају окончана ситуација није сачињена, те је формирана заједничка комисија парничних странака за утврђивање коначног обрачуна изведених радова на објекту и сачинила је коначни обрачун изведених радова којим је констатовала и да су уговорени радови изведени и да су станови укњижени на овде тужиоца, те да је стан у ... површине 98,98 м² придодат за изведене радове на уговореном стамбеном објекту, и да је тужени добио више за 99,05 м² простора. Околност да представници туженог у комисији нису потписали записник, не мења на природи овог документа, те он јесте коначан обрачун којим се расправљају односи између тужиоца и туженог поводом уговора о грађењу. Тачно је да се изради коначног обрачуна приступа по завршеној примопредаји, али су странке у конкретной ситуацији изради коначног обрачуна приступиле тек формирањем комисије за то. У ситуацији када је тужени одбио да потпише записник комисије, чиме је одбио учешће у коначном обрачуну, тужилац је као наручилац овлашћено извршио обрачун и о њему обавестио туженог као извођача. Друго је питање да ли је обрачун тачан, што може бити предмет доказивања у поступку пред судом. Тим документом је констатована разлика у цени коју тужени треба да врати, што је предмет тужбеног захтева. Оно што је тужени примио, а није оправдао у вредности изведених радова јесте стечено без основа у смислу да није засновано на уговорном односу, односно на правима која тужени црпи из уговора о грађењу. Зато се застарелост потраживања тужиоца према туженом на име враћања онога што је тужени више примио од тужиоца рачуна од коначног обрачуна и примењује се застарни рок од 10 година, из одредбе члана 371. Закона о облигационим односима. Од сачињења записника од 14.10.2009. године, кога је тужени одбио да

потпише, до подношења тужбе 11.10.2019. године није протекао наведени застарни рок, те потраживање тужиоца није застарело. Околност када је саграђена зграда уписана у земљишне књиге и тужилац као носилац стварних права на свим етажним деловима те зграде (у којој згради није стан из ... број .. од 98,98 м2) и сазнање тужиоца за укупну површину изграшеног стамбеног објекта по уговору о грађењу, није од значаја за његово право да од туженог захтева враћање преплаћене вредности, која није оправдана радовима туженог по коначном обрачуна.

Ревизијски суд је укинуо првостепену и другостепену пресуду и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење, применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку, како би у поновљеном поступку првостепени суд расправио питање висине потраживања тужиоца по тужбеном захтеву, које није расправљено услед погрешне одлуке о приговору застарелости. На то указује и разлог садржан у првостепеној пресуди, да је првостепени суд приликом одлучивања имао у виду и чињеницу да је тужилац, као уписани корисник, располагао станом у ул. ... бр. .. од 98,98 м2, а да није доказао да се са преносом овде туженом сагласила Република Србија. Тиме је остало нерасправљено да ли је и у којој вредности стамбене површине стекао тужени без основа у уговору са тужиоцем.

**Председник већа – судија
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић