



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 5414/2021
14.12.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ... и ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Славко Попивоца, адвокат из ..., против тужених ДОО „KONNVEST“ за пројектовање, консалтинг и инжињеринг, са седиштем у Новом Саду и ДОО „GRA-MONT“ са седиштем у Новом Саду, чији је пуномоћник Драгослав Петровић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца АА изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1105/21 од 07.06.2021. године, у седници одржаној 14.12.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија тужиоца АА изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1105/21 од 07.06.2021. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 481/2017 од 19.09.2017. године, ставом првим изреке, одлучено је да је тужбени захтев тужиоца АА делимично основан. Ставом другим изреке, обавезан је тужени ДОО „KONNVEST“ за пројектовање, консалтинг и инжињеринг Нови Сад, да тужиоцу АА на име накнаде материјалне штете, исплати 3.571.065,00 динара, са законском затезном каматом почев од 19.09.2017. године до исплате, као и да му накнади трошкове поступка од 1.161.150,00 динара, са законском затезном каматом од 19.09.2017. године до исплате. Ставом трећим изреке, тужбени захтев тужиоца АА у односу на туженог ДОО „KONNVEST“ преко досуђеног од 3.571.065,00 динара до траженог 3.690.000,00 динара и преко тражене законске затезне камате на износ главнице од 26.01.2017. године до 18.09.2017. године, као и тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се тужени ДОО „GRA-MONT“ са седиштем у Новом Саду обавезе да му исплати солидарно са туженим ДОО „KONNVEST“ на име материјалне штете 3.690.000,00 динара са законском затезном каматом од 26.01.2017. године до исплате, као и да му накнади трошкове поступка са законском затезном каматом од пресуђења до сплате, одбијен је. Ставом четвртим изреке, тужбени захтев тужиље ББ да се тужени солидарно обавезу да јој исплате 1.300.848,00 динара са законском затезном каматом од 26.01.2017. године до исплате, као и да јој солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом одбијен је. Ставом петим изреке обавезани су

тужиоци да туженом 2. реда солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 660.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1105/21 од 07.06.2021. године, донете након одржане расправе, ставом првим изреке, жалба тужиоца АА је одбијена, жалба туженог првог реда усвојена и првостепена пресуда у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву тужиоца првог реда и о трошковима поступка преиначена, тако што је одбијен захтев тужиоца АА за исплату на име накнаде штете од стране туженог првог реда ДОО „KONNVEST“ за пројектовање, консалтинг и инжињеринг Нови Сад, досуђеног износа од 3.571.065,00 динара са законском затезном каматом од 19.09.2017. године до исплате, и обавезан је тужилац првог реда да туженима солидарно на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 648.000,00 динара, туженом првог реда поред досуђеног износа на име накнаде трошкова парничног поступка још и износ од 45.000,00 динара, а туженом другог реда још и износ од 72.000,00 динара, док је у преосталом побијаном, непреиначеном одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву тужиоца првог реда АА у односу на тужене, пресуда потврђена. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац АА да туженима исплати 22.500,00 динара на име трошкова другостепеног поступка. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...18/20), и утврдио да ревизија тужиоца АА није основана.

У поступку доношења побијане пресуде нема битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. На друге битне повреде одредаба парничног поступка у ревизији се посебно не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је уписан као сувласник са 58/192 дела непокретности у Новом Саду, у улици ... број .., која је уписана у лист непокретности број .. КО Нови Сад, парцела број .., укупне површине непокретности 4а и 36м2 и то породичне стамбене зграде број 1 и породичне стамбене зграде број 2 и помоћних зграда број 3 до 7. Тужилац АА у наведеној непокретности станује од 1982. године у стану број .. на ... спрату вишестамбене зграде, а током 1996. године тавански део претворио је у стамбени, а током 1997/98. године поднео је захтев за легализацију, о ком захтеву није одлучено.

Дана 21.11.2005. године закључен је уговор о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде колективног становања између тужених, као инвеститора и ДОО „Униор 96“ Нови Сад, као суинвеститора. Предмет уговора је удруживање средстава ради заједничке изградње пословно - стамбене зграде на локацији у Новом Саду, улица ... број .., парцела број .. КО Нови Сад. Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду 28.11.2005. године. Тужени су заједно са ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, „Униор

96“ и ЕЕ, као инвеститорима, поднели захтев за издавање одобрења за градњу зграде у улици ... број .. . Решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове града Новог Сада од 10.08.2006. године издато је тражено одобрење за изградњу. Дана 19.09.2006. године, на захтев инвеститора за градњу објеката у улици ... број ..., обављено је вештачење ради утврђивања стања на објектима у улици ... број .. и .., а налаз је сачињен 21.09.2006. године, при чему је вештачено у каквом се стању налази стан у коме је живео тужилац АА. Дана 26.03.2007. године, тужени су, као суинвеститори закључили уговор о раскиду раније закљученог уговора од 28.11.2005. године. Према члану 2. уговора предвиђено је да све обавезе инвестиција из уговора о удруживању средстава према осталим суинвеститорима сноси искључиво тужени ДОО „KONNVEST“ Нови Сад. Чланом 3. констатовано је да уговорне стране као суинвеститори немају међусобних потраживања. Након тога, током 2008. и 2009. године закључена су још три анекса уговора о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде колективног становања, а који су оверени пред Општинским судом у Новом Саду и то уговор Ов2 1476/2008 од 16.04.2008. године, Ов1 30105/2008 од 17.06.2008. године, Ов 1469/2008 од 16.04.2008. године, Ов 30107/2008 од 17.06.2008. године и Ов1 33327/2008 од 04.07.2008. године. Тачком 3. анекса уговора предвиђено је да „Гра-монт“ нема никаквих права нити обавеза према другом инвеститору нити према трећим лицима, а у члану 4. је предвиђено да све обавезе инвестиција из уговора о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде колективног становања, као и сва права према суинвеститору и према трећим лицима преузима на себе тужени првог реда.

Зграда где се налази предметни стан наслања се на суседну зграду у улици ... број ..., која је у изградњи. Због некавалитетно изведених радова на изградњи зграде у улици ... број .. на згради и стану тужиоца АА појавиле су се одређене пукотине. Тужилац АА је затражио интервенцију грађевинског инспектора Градске управе за инспекцијске послове града Новог Сада који је изашао на лице места и 29.10.2007. године забранио тужиоцу даље коришћење стана број 6, јер је у току поступка утврђено да је стан неподобан за коришћење односно да је стање предметног стана такво да представља непосредну опасност по живот и здравље људи и безбедност околине. Ставом 2 решења одређено је да ће забрана трајати док се не уклоне утврђени недостаци, односно до стицања услова за његово безбедно коришћење. Тужилац АА се након доношења решења грађевинске инспекције иселио из предметног стана и све до 2015. године становао у стану који је добио на коришћење по основу уговора о замени непокретности, који је закључио са „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад 11.04.2008. године. Предмет уговора је била замена непокретности које тужилац поседује у Новом Саду у улици ... број .. за новоизграђене непокретности у пословно-стамбеном објекту које „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад има намеру да изгради у улици ... број .. у Новом Саду. Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов 1990/2008. Према наведеном уговору о замени непокретности „Марк трејд ЦО“ ДОО из Новог Сада добија 58/192 дела свих непокретности власништво тужиоца АА и обавезује се да преда у власништво тужиоцу АА на име добијених некретнина: три стана, сваки површине од 45м² на другом спрату, једно паркинг место и на име разлике у квадратури износ од 37.500 евра. Наведеним уговором о замени непокретности „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад обавезао се да тужиоцу АА обезбеди смештај од 90м² или да му по договору са њим унапред исплаћује за сваки месец износ закупнине за смештај у трособном стану површине око 90м², који ће сам изабрати. Предметним уговором о

замени непокретности тужилац АА је дао безусловну сагласност да се без сваког даљег питања и одобрења изврши земљишно књижни катастарски пренос права власништва са њега на „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад. „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад је тужиоцу АА исплатио 37.500 евра и обезбедио му смештај у новој згради, која је његово власништво. Тужилац АА се са породицом током 2015. године вратио у стан у улици ... , а „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад је преузео обавезу да стан санира, тако што ће санирати плочице, увести грејање, а једним делом је и тужилац учествовао у средствима потребним за адаптацију. Уговор о замени непокретности није раскинут нити је тужилац АА то тражио, а реализација рушења зграде и изградње нове на том месту није извршена, јер нису решени имовинскоправни односи са осталим сувласницима. „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад се није укњижио у катастарским књигама као власник непокретности које су биле предмет уговора. Укупна висина штете на објекту у улици ... број .. на идеалном делу од 58/92 је приближно 30.000 евра, пошто је без пројекта санације немогуће одредити тачну вредност санације. Тржишна вредност стана који је био власништво тужиоца АА процењена је на укупно 45.800 евра од којих је 36.600 евра легални део, а 9.200 евра нелегални. Преуређењем таванског у стамбени простор од стране тужиоца АА није дошло до додатног оштећења које би могло имати утицаја на оптерећење темеља.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца АА у односу на првотуженог основан, а у односу на друготуженог неоснован, применом члана 154. став 1., 155, 185. став 1, 189. став 2. и 190. ЗОО и члана 3. Закона о основама својинскоправних односа. Првостепени суд је оценио да су тужени приликом раскида уговора о изградњи, а потом анексима регулисали своја међусобна права и обавезе, као и обавезе према трећим лицима, тако што су уговорили да друготужени нема никаквих права нити обавеза према другом инвеститору, према суинвеститору нити према трећим лицима и да све обавезе инвестиција из уговора о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде за колективно становање, као и сва права преузима на себе искључиво првотужени. Зато постоји обавеза првотуженог да тужиоцу АА накнади штету у висини од 3.571.065,00 динара, што је динарска противвредност износа од 30.000 евра на дан пресуђења, који је вештак определио у односу на његов сувласнички удео. При томе, првостепени суд је сматрао да закључени уговор између тужиоца АА и „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад иако није раскинут, не производи правно дејство, јер није ни извршен, а друга уговорна страна се у Служби за катастар непокретности није ни укњижила као власник непокретности по том уговору.

Другостепени суд је након одржане расправе, пошто је утврдио да није раскинут уговор закључен 11.04.2008. године између тужиоца АА са „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад, одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца, јер тужилац није власник непокретности у Новом Саду у ул. ... број .., која је оштећена услед извођена радова од стране тужених. Ово, јер је тужилац АА са „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад закључио 11.04.2008. године уговор о замени, чији потписи су оверени пред Општинским судом у Новом Саду Ов1. 1990/2008, а чији је предмет била замена непокретности у Новом Саду у ул. ... , власништво тужиоца АА за новоизграђене непокретности у пословно-стамбеном објекту који „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад има намеру да изгради у ул. ... број .. у Новом Саду и исплату новчаног износа од 37.500 евра, којим уговором је тужилац АА своју, у то време оштећену непокретност заменио за друге непокретности

и за новчани износ и дао своју безусловну сагласност да се без сваког даљег питања и одобрења изврши земљишнокњижни и катастарски пренос права власништва са њега на „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад. Како је уговор о замени делимично испуњен (извршена исплата од 37.500 евра) и није раскинут, а уговарачи су током поступка показали недвосмислено вољу и жељу за његову реализацију, а не за раскид, што су потврдили у својим исказима датим у расправи одржаној пред другостепеним судом, по оцени другостепеног суда није дошло до умањења имовине тужиоца АА, пошто закључењем наведеног уговора о замени он није више носилац права својине на непокретностима у вези којих се тражи накнада штете, и да стога нема право да у овој парници од тужених захтева солидарну исплату материјалне штете због оштећења непокретности чији је био сувласник, а која су настала радњама тужених приликом изградње стамбеног објекта на број .. у ул. При томе другостепени суд је сматрао да тужбени захтев тужиоца АА није основан, без обзира што је утврђено да је отклонио одређена оштећења на непокретности и да је без утицаја то што се „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад до закључења главне расправе пред другостепеним судом није уписао у катастарским књигама као власник непокретности, с обзиром да је закључен уговор о замени непокретности у писаном облику, да су потписи на њему оверени, да је „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад делимично испунио своју уговорну обавезу, те да се ради о правно перфектном уговору којим је тужилац АА дао и *clausula intabulandi* за упис права својине у јавним књигама другој уговорној страни.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је одлучио другостепени суд када је преиначио првостепену пресуду и одбио као неоснован тужбени захтев тужиоца АА за накнаду штете, правилном применом члана 154. став 1., 155, Закона о облигационим односима и члана 3. Закона о основама својинскоправних односа, с обзиром да тужилац није власник предметне непокретности, већ „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад, са којим је тужилац АА 11.04.2008. године закључио уговор о замени непокретности, на коме су потписи уговарача оверени од стране суда, који уговор није раскинут, већ делимично реализован исплатом новчаног износа и да је намера уговорних страна да га изврше. Чињеница да се „Марк трејд ЦО“ ДОО Нови Сад није уписао у катастарским књигама као власник те непокретности није од утицаја на другачију одлуку, с обзиром да је уговор делимично реализован, да није раскинут односно да је он и даље на правној снази и да је воља уговорних страна да се он реализује, а не да се раскине.

Стога су оцењени као неосновани наводи тужиоца АА да је другостепени суд погрешно применио материјално право.

Врховни касациони суд је ценио и остале наводе ревизије, али налази да су исти без утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари.

Са напред наведених разлога, на основу члана 414. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка

Управитель писарнице
Марина Антонић