



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 7775/2021
16.11.2022. 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 правној ствари тужилаца АА, ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ЗЗ, ИИ, ЈЈ, КК, ЛЛ, ЉЉ, ММ, НН, ЊЊ, ОО, ПП, РР, СС, сви из ..., Стамбене заједнице у ..., ул. ... број 23А, улаз I, коју заступа професионални управник Стамбене заједнице ТТ, број 23Б - улаз II, коју заступа управник ЋЋ, број 23В - улаз III, коју заступа управник УУ, број 23Г - улаз IV, коју заступа управник ФФ, број 23Д - улаз V, коју заступа ТТ, број 23Ђ — улаз VI, коју заступа управник ХХ, број 23Е - улаз VII, коју заступа управник ЦЦ, и број 23Ж - улаз VIII, коју заступа ЧЧ, а чији је заједнички пуномоћник Војкан Симић, адвокат из ..., против туженог Грађевинског предузећа "Напред" а.д. Нови Београд, чији је пуномоћник Михаило Обрадовић адвокат из ..., ради чинидбе, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7364/20 од 14.05.2021. године, у седници већа одржаној дана 16.11.2022. године донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 7364/20 од 14.05.2021. године у делу става првог изреке у односу на усвајајући део тужбеног захтева.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 3478/17 од 09.09.2020. године, ставом првим изреке, дозвољено је преиначење тужбе. Ставом другим изреке, тужени је обавезан да о свом трошку у Стамбено-пословном објекту у ул. ... бр. 23А -улаз I, бр. 23Б - улаз II, бр. 23В - улаз III, 23Г - улаз IV, бр. 23Д - улаз V, бр. 23Ђ - улаз VI, бр. 23Е - улаз VII, бр. 23Ж - улаз VIII, која се налази на кат.парцели бр. 2265/14, уписаној у лист непокретности бр. ... Службе за катастар непокретности Нови Београд, отклони све материјалне недостатке утврђене премером и предрачуном Градског завода за вештачење Београд и то тако што ће извршити радове ближе означене у том ставу изреке, у року од 90 дана од правноснажности пресуде, што ако тужени не учини у остављеном року, овлашћују се тужиоци да наведене радове изврше у своје име о трошку туженог, са правом регреса од туженог. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се тужени обавезе да им на име накнаде материјалне штете ради отклањања материјалних недостатака грађевине - Стамбено-пословног објекта ПФЦ - А1 у блоку ..., у ..., у ул. ... бр. 23А-Ж, солидарно исплати износ од 24.029.916,00 динара, са законском затезном каматом од дана вештачења 03.03.2020. године до исплате. Ставом четвртим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се тужени обавезе да им на име накнаде материјалне штете због повреде уговорних обавеза, одступања од

архитектонско-грађевинског пројекта и одузимања делова заједничких просторија - светларника у атријуму, припојених локалима Стамбено - пословне зграде у Новом Београду, у ул. ... бр. 23, у улазу А, ламели 1, улазу Б, ламели 1, улазу В, ламели 1, улазу Г, ламели 2, улазу Д, ламели 2, као и одузете половине пасажа који припада ламели 2, затвореног и припојеног локалу бр. 5. солидарно исплати износ од 2.850.109,00 динара на име новчане вредности одузетих светларника у атријуму, укупне површине 60,62 м², као и износ од 2.957.306,00 динара на име новчане вредности одузетог дела пасажа, површине 62,90 м², све са законском затезном каматом од 03.03.2020. године до исплате. Ставом петим изреке тужени је обавезан да тужиоцима на име трошкова поступка исплати износ од 5.955.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7364/20 од 14.05.2021. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужилаца и туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 3478/17 од 09.09.2020. године у ставу првом, другом и трећем изреке. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у ставу четвртном и петом изреке и у том делу предмет је враћен истом суду на поновно суђење.

Против другостепене пресуде у односу на усвајајући део захтева тужени је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр.72/11... 18/20), Врховни касациони суд је оценио да ревизија туженог није основана.

У поступку 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 ревизијски наводи да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. и 2. тачка 12. ЗПП, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП. Другостепени суд је оценио битне жалбене наводе и навео разлоге које је узео у обзир по службеној дужности, па у другостепеном поступку није учињена ни битна повреда поступка из члана 374. став 1. у вези члана 396. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су власници станова на основу закључених уговора о купопродаји (углавном) са туженим као извођачем радова на изградњи стамбено-пословног објекта у блоку ... и размени непокретности у стамбеној згради на ... у ул. ... бр. 23А, Б, В, Г, Д, Ћ, Е и Ж. Они су по пријему станова, о чему су сачињени записници, уочили недостатке изведених радова на згради и то у сутерену, гаражи, олуцима, канализационим одводима, крову и друге недостатке, о чему су туженог као извођача радова обавештавали усмено и писмено и то дописима од 23.07.2008. године, 12.08.2008. године, 03.02.2009. године, 24.04.2009. године, 29.10.2009. године, 25.11.2009. године, 14.01.2010. године, 01.02.2010. године, 24.05.2010. године и 09.02.2012. године, на које дописе тужени није одговорио. Усељење у наведену стамбену зграду трајало је у периоду од 2008. до 2010. године, с обзиром на број тужилаца и различите улазе у предметној стамбеној згради. По пријави скупштине станара зграде о оштећењима и недостацима на предметном објекту, достављеној Сектору грађевинске инспекције, Одељењу за грађевинску инспекцију и извршни поступак, грађевински инспектор је 18.05.2010. године извршио

контролни преглед радова и документације на изградњи објекта сачинивши записник са констатацијом да инвеститор поседује решење о употребној дозволи од 22.03.2010. године, те да је прегледом на лицу места, у присуству директора туженог, уочено цурење воде код светларника у гаражи, прслине не зиду гараже код светларника, процуривање канализационе цеви и хидрантске мреже код гаражног места бр.15, процуривање кишне канализације на степеништу код главног улаза, прслине на више места кошуљице пода гараже, на више места оштећење бехатон плоче на улазним степеништима и платоу око објекта. У прилогу дописа надлежне грађевинске инспекције од 10.09.2010. године, председнику скупштине станара у улици ... бр.23 Д достављени су записник грађевинског инспектора о контролном инспекцијском прегледу на изградњи стамбено-пословног објекта ПФЦ објекат А1 у блоку ... на ... ул. ... бр.23 А,Б,Б,Г,Д,Ђ,Е и Ж од 10.09.2010. године и решење о употребној дозволи од 22.03.2010. године за исти објекат (правноснажно 28.05.2010. године). На основу тог решења Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX-19 бр. 351.3-356/2009 од 22.03.2010. године (у коме нису регистроване никакве примедбе или недостаци на изведене радове) утврђено је да је инвеститорима Конзорцијуму „Енергопројект-Холдинг“ а.д. Београд и туженом као извођачу радова одобрена употреба предметног стамбено-пословног објекта, а у тачки 5. одређен је гарантни рок за изведене радове из тачке 1. тог решења сходно одредбама Одлуке о минималним гарантним роковима за поједине врсте изграђених инвестиционих објеката односно изведених радова на тим објектима („Сл.гласник СРС“ бр.2/74). Из закључених уговора о купопродаји непокретности произилази да ће се на касније уочене недостатке, о чему су купци дужни да обавесте продавца, односно извођача радова, примењивати гарантни рок прописан одлуком, односно Правилником о минималним гарантним роковима.

Тужени је дописом од 28.06.2010. године обавестио Секретаријат за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију да је започео са отклањањем утврђених недостатака на објекту по записнику од 18.05.2010. године, да су отклоњене примедбе на изливању фекалне канализације у подруму објекта, процуривање хидрантне мреже и канализационих цеви, те да ће се остале примедбе отклонити када временски услови то дозволе.

На основу налаза и мишљења Градског завода за вештачење са допунама и изјашњењима на изнете примедбе туженог, констатовани су недостаци и пропусти у изведеним радовима на предметном објекту и радове које је потребно извести ради отклањања тих недостатака, а који се односе на: демонтажу оштећених олучних вертикала и уградњу олучних вертикала од алуминијумског пластифицираног равнoг лима, стругање и чишћење оштећених делова зидова и плафона гараже површине од 36 м² до здраве подлоге, малтерисање зидова на оштећеним деловима продуженим малтером у површини 936 м², бојење зидова и плафона у гаражи, на поду гараже рушењем постојеће кошуљице до бетонске плоче у површини од 1.550 м², чишћење АБ подне плоче гараже до здраве конструкције у површини од 1.550 м², израду слоја на поду (подлоге за епоксидни премаз) лако армираним бетоном и израду завршних радова у гаражама и комуникацијама у површини од 1.550 м², санацији кровне плоче гараже, платоа и улазног степеништа, дихтовање између фасадних зидова и застакљених преграда лође и степенишних простора, санацију светларника у улазима Е и Ж, санацију кровног покривача и крова, санацију фасаде и изради осам маски грејних инсталација гипс картонским плочама на предконструкцији, са глетовањем и бојењем, све у обиму и на начин као у налазу. Укупна вредност радова потребна за

отклањање наведених материјалних недостатака грађевине предметног стамбеног-пословног објекта на дан вештачења износи 24.029.916,00 динара. У складу са налазом и мишљењем Градског завода за вештачење тужиоци су определили основни тужбени захтев за исплату материјалне штете у висини радова потребних за отклањање утврђених недостатака и евентуални захтев за чинидбу у виду предузимања радњи од стране туженог у циљу отклањања истих недостатака на предметном објекту. Тужба у овој правној ствари је поднета 20.04.2012. године.

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилном применом материјалног права усвојили евентуално постављен тужбени захтев за чинидбу којим је тужени обавезан да предузме радње на отклањању недостатака на Стамбено-пословном објекту у ул. ... бр. 23А, Б, В, Г, Ћ, Е и Ж, налазећи да тужиоци нису преклудирани у свом праву да траже судску заштиту у циљу отклањања тих недостатака на наведеном стамбено-пословном објекту, примењујући одредбу члана 620 Закона о облигационим односима.

Неосновани су наводи и разлози ревизије туженог којима се другостепена пресуда побија због погрешне примене материјалног права.

Правилно су нижестепени судови применили одредбу члана 630. ЗОО налазећи да је овде реч о уговору о градњи и да се у погледу одговорности за недостатке грађевине сходно члану 641. истог закона, примењују одговарајуће одредбе уговора о делу. Права наручиоца према извођачу због недостатака грађевине на основу члана 642. ЗОО прелазе на све доцније стицаоце.

Према одредбама чланова 614. до 620. ЗОО, на које упућује одредба члана 641. тог закона, наручилац је дужан прегледати извршено дело чим је то по редовном току ствари могуће и о нађеним недостацима без одлагања обавестити посленика. После прегледа и примања извршеног рада посленик више не одговара за недостатке који су се могли опазити обичним прегледом, изузев ако је знао за њих, а није их показао наручиоцу (члан 614). Ако се доцније покаже неки недостатак који се није могао открити обичним прегледом, наручилац се ипак може позвати на њега под условом да о њему обавести посленика што пре, а најдуже месец дана од његовог откривања (став 1. члана 615). Истеком две године од пријема обављеног посла, наручилац се више не може позвати на недостатке (став 2). Наручилац који је посленика на време обавестио о недостацима извршеног посла, не може своје право остварити судским путем по истеку године дана од учињеног обавештења (члан 616. став 1. ЗОО). Према одредби члана 620. ставовима 1, 2. и 3. ЗОО, у вези са чланом 618 став 1. и 2. истог закона, кад извршени посао има недостатак због кога дело није неупотребљиво, односно кад посао није извршен у супротности са изричитим условима уговора, наручилац је дужан допустити посленику да недостатак отклони. Наручилац може одредити посленику примерен рок за отклањање недостатка. Ако посленик не отклони недостатак до истека тог рока, наручилац може, по свом избору, извршити отклањање недостатка на рачун посленика, или снизити накнаду, или раскинути уговор.

Одлуком о минималним гарантним роковима за поједине врсте изграђених инвестиционих објеката односно изведених радова на тим објектима („Сл.гласник СРС“ бр.2/74), која је донета на основу овлашћења из члана 48. Закона о изградњи инвестиционих објеката ("Службени гласник СРС", бр. 25/73) и Правилником о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката односно радова

(„Службени гласник РС“, број 93/11 од 09.12.2011. године) заснованом на одредби члана 201. тачка 19. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС и 24/11), прописани су минимални гарантни рокови за поједине врсте објеката, односно радова на тим објектима између осталог и за станове за тржиште за које је предвиђен минимални гарантни рок од пет година.

У конкретном случају решењем о употребној дозволи Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове од 22.03.2010. године (које је постало правноснажно 28.05.2010. године), а којим су туженом одобрени изведени радови на предметном стамбено-пословном објекту (без регистрованих примедби или недостатака на изведене радове), одређен је гарантни рок за изведене радове сходно Одлуци о минималним гарантним роковима за поједине врсте изграђених инвестиционих објеката, односно изведених радова на тим објектима. Тиме је у конкретном случају одређена гаранцијска одговорност од 5 година за квалитет изведених радова који се нису могли открити обичним прегледом, а чиме се према правилима о гаранцији за квалитативна својста грађевине искључиво омогућује и обезбеђује право наручиоца на отклањање недостатака који се појаве у току трајања употребе грађевинског објекта у односу на обавезу извођача да уговорене радове изведе на начин који су одређени уговором и правилима струке.

На предметном стамбено-пословном објекту у периоду од 2008. године до 2010. године након усељавања тужилаца у исти, сукцесивно су се појављивали недостаци на заједничким просторијама тог објекта о чему су тужиоци у истом периоду обавештавали туженог дописима од 23.07.2008. године до 24.05.2010. године и касније 09.02.2012. године, у циљу санације и отклањања тих недостатака. По пријави тужилаца од 30.04.2010. године, покренут је поступак о контролном инспекцијском прегледу радова и докумантације на изградњи предметног објекта и записником надлежног грађевинског инспектора од 18.05.2010. године утврђени су недостаци на објекту који су били предмет пријаве и обавештавања (дописа) тужилаца упућених туженом у претходном периоду, са констатованом изјавом туженог да ће се отпочети са отклањањем оштећења по примедбама из пријаве. У односу на те околности тужени је дописом од 28.06.2010. године обавестио надлежни управни орган да је према записнику од 18.05.2010. године започео отклањање недостатака на објекту тиме што су делимично отклоњене примедбе на изливању фекалне канализације у подруму објекта, процуривању хидрантске мреже и канализационих цеви, а да ће се преостале примедбе (које су предмет захтева за чинидбу) оклонити накнадно (када временски услови то дозволе).

Имајући у виду да је туженом у спроведеном управном поступку пред надлежним управним органом наложено отклањање констатованих недостатака на заједничким просторијама предметног објекта о чему је тужени претходно (од стране тужилаца) био сукцесивно обавештаван, па је по сопственој иницијативи дописом од 28.06.2010. године сам обавестио исти управни орган да је отпочео са отклањањем недостатака, али их није отклонио у целини, то се неосновано ревизијом указује да су тужиоци преклудирани у праву на подношење тужбе према члану 615. став 1. ЗОО, будући да му све те чињенице нису могле бити непознате према члану 617. ЗОО. Следом изнетог, тужиоци имају право да захтевају од туженог као извођача по основу његове одговорности за недостатке на објекту који су се појавили у гарантном року, да предузме радње и отклони недостатке утврђене на основу налаза и мишљења Градског

завода за вештачење са садржаним предмером и предрачуном тих радова, на основу члана 618. став 1. и 2. и члана 620. ЗОО.

Осим тога, до дана подношења тужбе суду 20.04.2012. године није протекао законски гарантни рок од две године од дана правноснажности акта управног органа, предвиђен наведеном одредбом члана 615. став 2. ЗОО, нити је истекао гаранцијски рок од 5 година назначен у употребој дозволи која је издата на основу члана 158. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ 72/2009) и садржи гарантни рок, то је правилан закључак нижестепених судова да није дошло до преклузије на остварење права судским путем. Сходно изложеном, неосновани су ревизијски наводи да је побијаном одлуком погрешно примењено материјално право.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је на основу члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић