



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 21424/2022
07.06.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Желимир Џамбић, адвокат из ..., против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Иван Тешић, адвокат из ..., ради поништаја и раскида уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1418/22 од 23.08.2022. године, у седници одржаној 07.06.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против става 2. изреке пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1418/22 од 23.08.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Ужицу П 220/22 од 29.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца према туженом којим је тражио да се поништи уговор о заједничкој изградњи терасе и постављању тенде на кат. парцели број .. КО Чајетина, који је оверен пред Основним судом у Ужицу под Ов I 7002/2011 од 09.08.2011. године као неоснован. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца према туженом којим је тражио да се раскине уговор о заједничкој изградњи терасе и постављању тенде на кат. парцели број .. КО Чајетина, који је оверен пред Основним судом у Ужицу под Ов I 7002/2011 од 09.08.2011. године, као неоснован. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова поступка плати износ од 208.500,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до коначне исплате, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 1418/22 од 23.08.2022. године, укинута је пресуда Основног суда у Ужицу П 220/22 од 29.03.2022. године и ставом првим изреке одбијен тужбени захтев тужиоца према туженом којим је тражио да се поништи уговор о заједничкој изградњи терасе и постављању тенде на кп. бр. .. КО Чајетина, који је оверен пред Основним судом у Ужицу под Ов I 7002/2011 од 09.08.2011. године, као неоснован. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца против туженог па је раскинут уговор о заједничкој изградњи терасе и постављању тенде на кат. парц. .. КО

Чајетина, који је оверен пред Основним судом у Ужицу под Ов I 7002/2011 од 09.08.2011. године, што је тужени дужан признати и трпети. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 219.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, са законском затезном каматом почев од дана извршности па до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев тужиоца да му тужени на досуђени износ трошкова парничног поступка исплати законску затезну камату почев од дана пресуђења 23.08.2022. године па до дана извршности.

Против става 2. изреке правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је изјавио благовремену ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду у побијаном делу применом одредбе члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 3. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...18/20) и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, у Служби за катастар непокретности кат. парц. .. КО Чајетина је укњижена као власништво Републике Србије. Иста представља градско-грађевинско земљиште укупне површине 8 ари и 83м² од чега су 4 ара и 17м² земљиште под зградом – објектом, а 4 ара и 66м² пашњак шесте класе. Право коришћења на тој парцели у уделу од 161/1108 има тужилац. Решењем о грађевинској дозволи општине Чајетина број 351-284/2002-02 од 10.12.2002. године, исправљено закључком од 27.01.2012. године у погледу броја катастарске парцеле, дозвољено је тужиоцу да на делу кат. парц. .. КО Чајетина постави подашчавањем терасу и тенду испред посластичарнице „ВВ“ у згради пословног објекта „Златибор ...“ у тржном центру у насељеном месту Златибор, у свему према овереном пројекту који је потврђен од стране ЈП Дирекција за уређење и изградњу општине Чајетина, уз потврду да је урађено у складу са урбанистичком дозволом од 26.11.2002. године. Тужилац је као инвеститор са туженим закључио уговор дана 24.01.2005. године о заједничкој изградњи терасе и постављању тенде на кат. парц. .. КО Чајетина, с тим што је уговор оверен тек дана 09.08.2011. године пред Основним судом у Ужицу под Ов I 7002/2011. Према тачки 1. назначеног уговора констатовано је да је инвеститор, овде тужилац, ванкњижни носилац права коришћења дела ове парцеле у површини од 145м² у границама утврђеним топографским планом Ф бр. .. од 29.11.2014. године а који топографски план је саставни део уговора. То право је тужилац стекао анексом уговора број .. од 31.01.1996. године и уговора број .. од 18.01.2002. године закљученим 17.12.2002. године између тужиоца и „Златибор ...“ ДОО Златибор. Према тачки 2. је констатовано да инвеститор прибави уредну грађевинску дозволу за обављање радова дана 10.02.2002. године. Тачком 4. је предвиђено да су се странке сагласиле да заједнички изграде терасу и поставе тенду у складу са грађевинском дозволом и пројектном документацијом. Чланом 5. уговора странке су се сагласиле да све трошкове изградње терасе, постављања тенде и друге трошкове заједничке инвестиције сносе сразмерно процентуалном учешћу права својине укупне површине изграђене терасе. Тачком 6. уговора утврђено је да ће уговорне стране заједнички изграђену терасу и тенду делити на начин утврђен топографским планом на начин који омогућује несметано одвојено коришћење свакој страни припадајућег дела тако да сваком од уговорача припада наведеним планом омеђена површина. Према тачки 8. уговора након окончане изградње

суинвеститор, овде тужени, стиче право својине припадајућег дела неизграђене терасе и право коришћења дела парцеле за простор који служи редовном коришћењу за његов постојећи кафић. Према тачки 10. уговора постигнута је сагласност да све послове заједничке инвестиције и друге послове са извршавањем уговора обавља инвеститор овде тужилац, а према тачки 11. тужилац дозвољава туженом да на основу уговора се без било какве његове и друге посебне изјаве или сагласности тужени укњижи право својине на припадајућем делу изграђене терасе као и право коришћења на делу катастарске парцеле под терасом али након што инвеститор претходно изврши укњижбу свог права својине на укупно изграђеној тераси и право коришћења катастарске парцеле под терасом. Све радове око изградње терасе и постављања тенде сносио је тужилац. Изградња терасе и постављање тенде извршено је 2006. године, а тужилац наводи да је са туженим био у добрим пословним односима једно време али да су се односи пореметили а изградња терасе је била у фази договора везано за ресторан „ГГ“ која је припала предузећу „Златибор ...“ чији је тужени директор. Међу странкама није спорно да тужени није учествовао у изградњи терасе и постављању тенде.

При овако утврђеном чињеничном стању, другостепени суд налази да је примарни тужбени захтев тужиоца за поништај уговора неоснован јер је уговор закључен 24.01.2005. године а тужба ради поништаја је поднета 20.05.2014. године из чега произлази да је протекао рок предвиђен законом (три године) због чега је тужилац изгубио право да тражи поништај спорног уговора. За евентуални тужбени захтев, другостепени суд је нашао да је исти основан. Налази да се овде ради о уговору о заједничкој изградњи. Приликом закључивања таквих уговора полази се од начела аутономије воље равноправности странака и начела савесности, поштења и забране злоупотребе права што је све прописано чл. 10, 11, 12. и 13. ЗОО. Уговор је закључен 2005. године, а целокупно финансирање око изградње терасе и постављања тенде сносио је тужилац. Сношење дела трошкова у изградњи терасе и постављању тенде представља суинвеститорско учешће туженог. Како тужени није учествовао у изградњи терасе и постављању тенде, то је тужилац сходно толиком протеклу времена (од 2006. године од изградње терасе и постављања тенде) правилно закључио да уговор губи своју сврху те да је сходно члану 125. ЗОО имао право да тражи раскид уговора односно да се уговор у таквом случају може раскинути и по сили закона. Каснија овера уговора не утиче на чињеницу да је евидентно да је уговор закључен 2005. године а да је завршетак терасе и постављање тенде извршено 2006. године. Све до момента подношења тужбе, 20.05.2014. године, тужени није испунио своју обавезу из закљученог уговора у погледу сношења дела трошкова па је оправдан захтев тужиоца за раскид уговора јер тужени ни на какав начин није показао намеру да остаје при закљученом уговору и да ће своју обавезу накнаде трошкова за изведене радове, испунити накнадно.

По оцени Врховног суда, правилна је одлука другостепеног суда у погледу усвајања евентуалног захтева за раскид уговора. Уговор између парничних странака закључен је 2005. године, а оверен 2011. године. Међутим, евидентно је да је уговор у погледу договора за изградњу предметне терасе и постављања тенде реализован 2006. године. Према уговору тужени је требало да учествује са делом трошкова у изградњи предметне терасе и постављања дела тенде, што није учинио. Према члану 125. став 1. ЗОО прописано је да кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону. Чињеница је да у уговору није назначен рок испуњења. Међутим, евидентно је да је тераса

израђена у току 2006. године, као и постављање тенде, па је правилан закључак другостепеног суда да тужени очигледно није исказао намеру, да све до подношења тужбе 20.05.2014. године, учествује новчаним средствима у погледу трошкова изградње терасе и постављања тенде. Из тога произлази да је протекао разуман рок када је тужени требало да испуни своју обавезу из уговора што није учинио, те је оправдано да тужилац, у таквој ситуацији, има право да тражи да се уговор раскине. Тужени је имао сасвим довољно времена да изрази своју спремност да сноси део трошкова везано за изградњу терасе и постављања тенде, што није учинио, па због таквог свог понашања супротну страну не може доводити у неизвесност. С друге стране, евидентно је да право коришћења на тој парцели у одговарајућем делу, где се поставља тераса и тенда, има тужилац. То право му је укњижено у Служби за катастар непокретности а осим тога и грађевинска дозвола за изградњу терасе и тенде гласи на његово име. Сходно томе, предметни уговор о заједничкој изградњи у суштини представља уговор о суинвестирању тј. прављењу новог објекта. Значи моментом закључења уговора предметна ствар није постојала па се предметни уговор не може сматрати основом за стицање права својине на делу објекта. Такав уговор би могао да створи правну подлогу за закључење коначног уговора којим би се регулисало питање права својине на новоизграђеној ствари, што у овом случају није учињено. Овакав уговор производи само облигационоправно дејство а нема стварно-правни карактер.

Не могу се прихватити наводи из ревизије туженог да у овом случају није могло доћи до раскида уговора јер није предвиђен рок извршења обавеза. Ово из разлога што је евидентно да је тераса изграђена непосредно после закључења уговора, у току 2006. године и постављена тенда, а да тужени све до 2014. године када је поднета тужба није изразио намеру да испуни своју обавезу из уговора у погледу сношења дела трошкова за изградњу спорне терасе и тенде. Кад није уговорен рок испуњења обавезе, непримерено дуго неиспуњење уговорне обавезе може створити одређену неизвесност по супротну странку а тиме и његово право на реализацију и остварење својих права што му даје могућност да тражи раскид уговора. Евидентно је да је разуман рок у коме је тужени могао испунити своју обавезу прошао, тужени није исказао намеру да своју обавезу испуни па накнадно остављање рока за испуњење обавезе туженом не би имало посебну сврху.

Имајући у виду напред изнето, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић