



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 745/2023
04.04.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Јасмине Стаменковић, чланова већа, у парници тужилаца 1. АА из ..., 2. ББ из ..., 3. ВВ из ..., 4. ГГ из ..., 5. „Гемикро“ д.о.о. Београд и 6. „Tisa Industry“ д.о.о. Београд, које заступа Дејан Вуковић, адвокат из ..., против туженог Грађевинска дирекција Србије д.о.о. Београд, ради чинидбе, вредност предмета спора 32.352.809,48 динара, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 8376/22 од 13.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 04.04.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 8376/22 од 13.12.2022. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 6264/2018 од 15.06.2022. године, у ставу I изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца АА из ..., па је наложено туженом да изврши потпуну санацију алуминијумске фасадне завесе заменом алуминијумске фасадне завесе у делу којем припада стан бр. 5 у власништву тужиоца АА, на другом спрату у ламели 3, улаз 1, објекта Б5 изграђеног у блоку ... Београд катастарска парцела бр. ..., КО ... на адреси ... бр. ..., а коју чине хоризонтални и вертикални профили и у чијем се склопу налазе фиксно застакљена поља, парапетна поља и прозори. Под истим ставом изреке делимично је усвојен тужбени захтев ББ из ..., па је наложено туженом да у складу са Архитектонско-грађевинским пројектом изврши потпуну санацију алуминијумске фасадне завесе заменом алуминијумске фасадне завесе у делу којем припада стан бр. 14 у власништву тужиоца ББ, на петом спрату у ламели 3, улаз 1, објекта Б5 изграђеног у блоку ..., Београд катастарска парцела бр. ...; делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца ВВ из ..., па је наложено туженом да изврши потпуну санацију алуминијумске фасадне завесе заменом алуминијумске фасадне завесе у делу којем припада стан бр. 13, просторија број 9 у власништву тужиоца ВВ, на петом спрату у ламели 3, улаз 1, објекта Б5 изграђеног у блоку ..., Београд; делимично је усвојен тужбени захтев ВВ па је наложено туженом да изврши потпуну санацију алуминијумске фасадне завесе заменом алуминијумске

-2-

фасадне завесе у делу којем припада стан бр. 13, просторија број 10 у власништву тужиоца ВВ, на петом спрату у ламели 3, улаз 1, објекта 55 изграђеног у блоку ..., Београд; делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца ГГ из ... па је наложено туженом да изврши потпуну санацију алуминијумске фасадне завесе заменом алуминијумске фасадне завесе у делу којем припада стан бр. 8 у власништву тужиоца ГГ, на трећем спрату у ламели 2, улаз 1, објекта Б5 изграђеног у блоку ..., а коју чине хоризонтални и вертикални профили и у чијем се склопу налазе фиксно застакљена поља, парапетна поља и прозори; делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца Гемикро д.о.о. Београд, па је наложено туженом да о свом трошку изврши све исто као и за претходне тужиоце у делу који припада стану бр. 6 у власништву тужиоца „Гемикро“ д.о.о. Београд, на другом спрату у ламели 1, улаз 1, објекта Б5 изграђеног у блоку ..., Београд; делимично је усвојен тужбени захтев „Tisa Industry“ доо па је наложено туженом да изврши потпуну санацију у власништву тужиоца „Tisa Industry“ доо Београд, на првом спрату у ламели 1, улаз 1 објекта Б5 изграђеног у блоку ..., Београд. Ставом II изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца АА, ББ, ВВ, ГГ, „Гемикро“ д.о.о. Београд и „Tisa Industry“ д.о.о Београд у делу тужбеног захтева у којем су тужиоци тражили да се наложи туженом да изврши замену целе вертикале алуминијумске фасадне завесе од I до VI спрата зграда које се налазе на адресама ... број ..., ... број .. и ... број .., као неоснован. Ставом III усвојен је тужбени захтев тужиоца ВВ из ..., па је наложено туженом да о свом трошку изврши замену оштећеног паркета код балконских врата у површини од 1 м² у стану број 13 на адреси ... бр. ..., на петом спрату у ламели 3, улаз 1. објекта Б5 изграђеног у блоку ... Београд. Ставом IV изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца ВВ из ..., па је наложено туженом да о свом трошку изврши поправку целе балконске ограде на стану број 13 ближе наведеном у изреци. Ставом V изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца ВВ из ..., па је наложено туженом да о свом трошку изврши санацију вентилационог канала у објекту 55 ближе наведеном у изреци пресуде. Истим ставом усвојен је тужбени захтев тужиоца ББ из ..., па је наложено туженом да о свом трошку изврши санацију вентилационог канала у објекту Б5 изграђеном у блоку ..., за стан који припада овом тужиоцу. У оквиру истог става усвојен је тужбени захтев тужиоца Гемикро д.о.о. Београд, па је наложено туженом да о свом трошку изврши санацију вентилационог канала за објекат ближе наведен у изреци пресуде. Ставом VI изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца „Tisa Industry“ д.о.о. Београд, па је наложено туженом да постави термоизолацију на делу стана број 2 на адреси ... бр. ..., у власништву тужиоца на начин ближе наведен у изреци пресуде. У оквиру овог става изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца „Tisa Industry“ доо Београд, па је наложено туженом да постави термоизолацију између алуминијске браварије и плафона у улазу у зграду-објекат Б5 ламела 1, улаз 1. У ставу VII изреке усвојен је тужбени захтев тужиоца АА из ... па је наложено туженом да о свом трошку избуши бунар за примање отпадних вишкова воде на кат. парц. бр. .. КО ..., у власништву овог тужиоца. Ставом VIII изреке обавезан је тужени да тужиоцима исплати износ од 5.960,700,00 динара на име трошкова поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 8376/22 од 13.12.2022. године, одбијена је као неоснована жалба туженог као неоснована и потврђена је првостепена пресуда у ставовима I, III, IV, V, VI, VII и VIII изреке. Одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23-др. закон), Врховни суд је одлучио да ревизија туженог није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Нису основани ревизијски наводи да је побијана другостепена пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, са тврдњом да је другостепени суд прихватио правна схватања првостепеног суда која се односе на вештачење. Другостепени суд је прихватио чињенично стање утврђено у првостепеном поступку, не налазећи да је пред првостепеним судом учињена битна повреда одредаба парничног поступка којима је регулисано извођење доказа вештачењем, па се стога не може говорити о битној повреди поступка која је учињена пред другостепеним судом. Осим тога, ревидент позивајући се на битну повреду поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку, оспорава и утврђено чињенично стање, што није дозвољен ревизијски разлог у конкретном случају имајући у виду одредбу члана 407. став 2. ЗППа.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су са туженим закључили уговор о купопродаји непокретности на основу којих су стекли право својине на становима и на паркинг местима, у стамбено-пословном објекту .. (ламеле Л1, Л2, Л3, и Л4) у блоку " .., на кат. парцелама .. и .., односно у зградама у ... бр. .. и ... бр. .. и .. . Даље је утврђено да је тужени у својству инвеститора, а ради изградње предметних објеката, ангажовао привредно друштво ГП „Напред“ као извођача. Привредно друштво ГП „Напред“ је извело уговорене радове на изградњи, након чега је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издао решење о употребној дозволи. Из решења о употребној дозволи 9-20 бр. 351.0033-208/10 од 15.07.2011. године произлази да је наведеним решењем туженом одобрена употреба стамбено-пословног објекта Б5 са гарантним роком за изведене радове утврђеним сходно одредбама Одлуке о минималним и гарантним роковима за поједине врсте грађевинских инвестиционих објеката, односно изведених радова на тим објектима, којом одлуком је предвиђен гарантни рок од 5 година за изведене радове. Првостепени суд је из обавештења о постојању недостатака на становима и паркинг месту у стамбено пословном објекту Б5, ламела 1-3, блок .., Београд - ..., кат. парцела .. КО ... од дана 28.11.2014. године и допуне обавештења од 01.12.2014. године, утврдио да су се овде тужиоци као власници станова у предметном објекту обратили туженом обавештавајући га о томе да су након примопредаје станова и њиховог уласка у исте, манифестовали скривени недостаци који нису могли бити уочени приликом преузимања стана, који недостаци су детаљно описани у образложењу нижестепених одлука. Првостепени суд је на основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке утврдио конкретне недостатке који су се јавили на објектима тужилаца.

На основу утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су применом одредбе члана 478. и члана 485. Закона о облигационим односима односима, као и члана 1. тачка 8. Одлуке о минималним гарантним роковима за поједине врсте израђених инвестиционих објеката односно изведених радова на тим објектима („Службени гласник СРС“, 2/74) усвојили тужбене захтеве којим су тужиоци захтевали замену алуминијумске фасадне завесе, односно предузимање других радњи на отклањању утврђених недостатака према врсти радова ближе наведених у изреци првостепене пресуде. Нижестепени судови образлажу да из изведених доказа произлази да је одговорност за наведене недостатке на страни туженог, као продавца и инвеститора предметног објекта, с обзиром на то да су се недостаци појавили услед некавалитетно изведених радова које је стручни орган именован од стране туженог као инвеститора одобрио, а који је у обављању своје професионалне делатности био дужан да поступа са повећаним степеном пажње, односно пажњом доброг стручњака, сходно одредбама члана 18. Закона о облигационим односима. Како предметни недостаци нису последица употребе ствари тужилаца, то постоји обавеза туженог да недостатке уклони и омогући тужиоцима нормално коришћење станова. Како је тужени као продавац у складу са чланом 478. Закона о облигационим односима одговоран за наведене недостатке имајући у виду да су последице узрока који су постојали у часу прелаза ризика на купца, нижестепени судови су у усвајајућем делу одлучили у изреци првостепене пресуде.

Ревизија туженог није основана. Нижестепени судови су на утврђено чињенично стање, у битном, правилно применили материјално право на основу ког су усвојили тужбене захтеве тужилаца.

Не могу се као основани прихватити наводи ревизије да је погрешно примењено материјално право јер је суд већу правну снагу дао подзаконском акту - Одлуци о минималним гарантним роковима за поједине врсте изграђених инвестиционих објеката, односно изведених радова на тим објектима, („Службени гласник СРС“, број 2/74), у односу на одговарајуће одредбе Закона о облигационим односима и Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/2009 и 121/2012), односно верзији тог Закона која се примењивала у време настанка спорних пословних односа парничних страна. Наиме, материјалноправни однос између парничних странака почива на уговорима о продаји станова који су ближе означени у образложењу првостепене пресуде, па се у том смислу на права и обавезе парничних странака у случају материјалних недостатака примењују одредбе Закона о облигационим односима, али и одредбе законских и подзаконских аката који прописују нека посебна правила када се ради о одговорности инвеститора, односно продавца станова, имајући у виду конкретну врсту облигационоправног односа. Нижестепени судови су одлучујући о тужбеним захтевима пошли управо од одредбе члана 478. Закона о облигационим односима који уопштено дефинише материјалне недостатке за које продавац одговара, а у потоњим члановима дефинисане су и врсте недостатака, као и права и обавезе уговорних страна. Међутим, Одлуком о минималним гарантним роковима за поједине врсте изграђених инвестиционих објеката, односно изведених радова на тим објектима („Службени гласник СРС“, број 2/74) прописан је минимални гарантни рок за станове за тржиште, који износи 5 година (члан 1. тачка 8), на који пропис се позива и решење о употребној дозволи од 15.07.2011. године. Стога, у делу којим је регулисан гарантни

рок, примењује се цитирана Одлука по принципу специјални закон дерогира општи, па је стога ирелевантна одредба члана 482. став 2. Закона о облигационим односима која предвиђа да продавац не одговара за недостатке који се покажу пошто протекне шест месеци од предаје ствари.

Такође, није од утицаја на правилност побијане пресуде ни то што су нижестепени судови на све уговорне односе тужилаца и туженог применили цитирану Одлуку, иако је за уговоре који су закључили АА, ВВ и „Тиса Индустри“ доо Београд, на снази био Правилник о минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката односно радова („Сл. гласник РС“, бр. 93/2011). Ово из разлога што су и наведеним Правилником предвиђени исти минимални гарантни рокови за поједине врсте објеката (пет година за станове за тржиште), па стога погрешна примена материјалног права на коју указује ревидент није довела и до погрешног материјалноправног закључка у погледу дужине гарантног рока, због чега су ови ревизијски наводи без утицаја.

Даље, нису основани ревизијски наводи да су тужиоци преклудирани у праву да остварују судску заштиту поводом материјалних недостатака, јер нису поступили у складу са одредбом члана 482. став 1. ЗООа. Ово из разлога што су нижестепени судови утврдили да туженом нису могли остати непознати недостаци који су постојали у часу преласка ризика на купце, овде тужиоце, јер је стручни надзор који је ангажовао тужени одобрио све изведене радове од стране извођача који су очигледно били манљиви, па је стога примењена одредба члана 485. Закона о облигационим односима којом је прописано да купац не губи право да се позове на неки недостатак и кад није извршио своју обавезу да ствар прегледа без одлагања, или обавезу да у одређеном року обавести продавца о постојању недостатка, као и кад се недостатак показао тек по протеклу шест месеци од предаје ствари, ако је тај недостатак био познат продавцу или му није могао остати непознат. Стога, нижестепени судови нису погрешно применили материјално право код утврђене чињенице да туженом предметни недостаци на становима нису могли остати непознати, па није од значаја позивање туженог да тужиоци нису благовремено обавестили туженог о недостацима на становима.

Даље, ревидент посебно оспорава утврђену обавезу да изврши санацију вентилационог канала (тужбени захтеви тужилаца ВВ, ББ и „Гемикро“ доо Београд), али у том делу тужени указује на погрешно утврђено чињенично стање у погледу стања вентилационог канала и узрока у поремећају функционалности, који разлози не могу бити предмет оцене у конкретном случају.

Нису основани ревизијски наводи о неизвршивости побијане пресуде са образложењем да је у смислу Закона о планирању и изградњи неопходно одобрење надлежног органа локалне самоуправе и захтев стамбене заједнице сваке Ламеле. Ово из разлога што је тужени обавезан на конкретну врсту чинидбе, уз опис недостатака које требе отклонити, па је у извршавању утврђене обавезе свакако дужан да се придржава прописа којима је регулисана изградња објеката (односно извођење радова), што саму пресуду не чини неизвршивом.

Имајући у виду све напред наведено, како је у конкретном случају утврђено да су се недостаци на становима тужилаца појавили у оквиру гарантног рока који је прописан посебним подзаконским актом, који недостаци нису могли остати непознати

-6-

туженом као продавцу, те како су тужиоци тужбу поднели у оквиру рока од годину дана од дана обавештења туженог о уоченим недостацима у смислу одредбе члана 500. став 1. ЗООа, то ревизијски суд налази да су на утврђено чињенично стање нижестепени судови правилно применили материјално право на основу ког су обавезали туженог да отклони недостатке на становима.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић