



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 12003/2022
04.09.2023. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца „ДНН-КАПИТАЛ ГРАДЊА“ д.о.о. Власотнице, чији су пуномоћници Милан Петровић и Тања Савић, адвокати из ..., против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Предраг Стефановић, адвокат из ..., ради дуга по тужби и накнаде штете по противтужби, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 706/2022 од 16.03.2022. године, у седници одржаној 04.09.2023. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 706/2022 од 16.03.2022. године.

Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 2400/20 од 29.09.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца - противтуженог, којим је тражено да се обавезе тужени – противтузилац да исплати тужиоцу износ од 5.720 евра од чега 2.572 евра по основу неплаћеног дела по предуговору о купопродаји стана од 07.07.2012. године и износ од 3.148 евра на име разлике у квадратури од предвиђене уговором до стварне квадратуре, све са домицилном каматом по стопи Европске централне банке почев од дана подношења тужбе па до исплате. Ставом другим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев, па је тужилац обавезан да туженом на име накнаде материјалне штете исплати за кашњење у предаји поседа стана у Нишу, у ул. ... бр. ..., за период почев од 22.03.2014. године па до 04.05.2018. године, износ од 2.538,00 евра са законском затезном каматом од 12.12.2018. године као дана вештачења па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је противтужбени захтев којим је тужени тражио да се обавезе тужилац да исплати туженом, на име умањења вредности стана у Нишу, у ул. ... бр. ..., износ од 3.900 евра са затезном каматом од 25.09.2019. године као дана вештачења па до исплате, све у динарској противвредности према средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом четвртим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 706/2022 од 16.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужиоца и туженог и потврђена пресуда Основног суда у Нишу П 2400/20 од 29.09.2021. године у ставу првом изреке, у делу у коме је одбијен тужбени захтев за исплату износа од 1.572 евра на име дуга по предуговору о купопродаји од 07.07.2012. године са траженом домицилном каматом, у ставу другом у делу у коме је усвојен противтужбени захтев за накнаду материјалне штете, за период од 18.05.2015. године до 04.05.2016. године, у износу од 1.150 евра са законском затезном каматом почев од пресуђења 29.09.2021. године до исплате, као и у трећем и четвртном ставу изреке. Ставом другим изреке другостепене пресуде, првостепена пресуда је преиначена у преосталом делу првог и другог става изреке, тако што је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 1.000 евра на име дуга по предуговору од 07.07.2012. године, као и износ од 3.148 евра на име разлике у квадратури по предуговору и стварној квадратури стана, све са каматом Европске централне банке почев од дана подношења тужбе 15.12.2016. године до исплате; док је одбијен као неоснован противтужбени захтев којим је тужени тражио да се обавезе тужилац да му, на име накнаде материјалне штете, исплати износ од 1.388,70 евра за период од 22.03.2014. године до 17.05.2015. године са законском затезном каматом почев од 12.12.2018. године, као дана вештачења па до коначне исплате, као и захтев за исплату законске затезне камате на досуђени износ од 1.150 евра почев од дана вештачења 12.12.2018. године до дана 28.09.2021. године. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 61.512,00 динара.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију побијајући пресуду у ставу другом и трећем изреке због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, погрешне примене материјалног права и због одлуке о трошковима поступка.

Испитујући побијану пресуду применом члана 408. у вези са чланом 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11...10/23 др. закон у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је нашао да ревизија 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.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је постао инвеститор градње стамбено - пословне зграде у улици ... бр. .. у Нишу (тада ... бр. ..) по Уговору о уступању права и преузимању испуњења, закљученом са Привредним друштвом „Гитарић“ д.о.о. из Београда под Ов.бр. 1663/9 дана 09.04.2009. године.

Претходно је тужени као купац са Привредним друштвом „Гитарић“ д.о.о. Београд, закључио дана 21.08.2008. године Предуговор о продаји непокретности - стана означеног у идејном пројекту под бр. ..., на другом спрату пословно - стамбене зграде, корисне грађевинске површине 43,72 м², за купопродајну цену од 39.500 евра, коју је тужени у претежном делу исплатио том Привредном друштву. Предуговором је одређено да ако се утврди да се изграђена корисна површина разликује од пројектоване у плусу или минусу за 1,5%, иста се неће сматрати предметом надокнаде.

По преузимању обавезе од ПД „Гатарих“ д.о.о. Београд, тужилац је са туженим као купцем закључио Предуговор о куповини стамбеног простора у изградњи дана 07.07.2012. године. Предуговором се тужени обавезао да исплати тужиоцу преостали износ од 11.500 евра на име неплаћеног дела купопродајне цене предметног стана. Уговорени рок за предају стана је 31.10.2012. године, док за прибављање употребне дозволе, што је обавеза продавца, рок није био одређен. По предуговору тужени је платио тужиоцу на име купопродајне цене укупно 10.500,00 евра и то: 6.000 евра дана 07.07.2012. године (у признаници наведен мањи износ од 4.580 евра), износ од 2.500 евра дана 12.11.2012. године и 2.000 евра дана 15.12.2012. године.

Тужени се током 2013. године самовласно уселио предметни стан што је био повод спору ради сметања државине. По решењу Основног суда у Нишу П 7701/13 од 04.02.2014. године, којим је утврђено да је тужени сметао тужиоца у државини стана, спроведено је извршење и тужени је овај стан вратио тужиоцу у посед дана 17.05.2015.године.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2084/15 од 18.02.2016. године, туженом је признато право својине на изграђеном стану површине 43м² а на основу ове одлуке, дана 04.05.2016. године, предат му је стан површине 47,28 м², па постоји разлика од уговорених 43,79 м² до корисне површине 47,28 м², за 3,49м², што прелази 1,5% предвиђеног одступања по предуговору из 2008. године. Противвредност површине од 3,49 м² износи 3.148,00 евра. Тужилац није прибавио употребну дозволу, а поступак легализације је у току.

Предмет тужбеног захтева је испуњење обавезе исплатом остатка купопродајне цене стана по Предуговору од 07.07.2012. године и исплата тржишне вредности за 3,49 м² стана, као разлике између стварне и уговорене површине; док противтужбом тужени тражи накнаду штете (изгубљену добит) због доцње тужиоца у предаји стана, за период од 22.03.2014. године па до предаје у државину - 04.05.2016. године, а у висини месечне закупнине стана у утуженом периоду.

Другостепени суд је пресудом у делу који се ревизијом побија, преиначио првостепену пресуда и применом члана 262. и 630. ЗОО обавезао туженог да тужиоцу исплати износ од 1.000 евра, на име испуњења уговора - Предуговора од 07.07.2012. године. Обавезан је тужени да плати тужиоцу 3.148 евра на име разлике између стварне и уговорене квадратуре стана, применом члана 210. ЗОО. Противтужбени захтев којим је тражено обавезивање туженог да тужиоцу накнади материјалну штету због немогућности коришћења стана у периоду од 22.03.2014. године до 17.05.2015. године, за износ 1.388,70 евра са припадајућом каматом, одбијен је као неоснован.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, правилно је другостепени суд преиначењем првостепене пресуде одлучио када је обавезао туженог да плати тужиоцу остатак купопродајне цене стана, на основу члана 262. у вези члана 630. ЗОО, будући су парничне странке закључиле уговор о купопродаји са елементима уговора о грађењу, да је обавеза туженог била да исплати тужиоцу остатак уговорене цене стана у износу 11.500,00 евра, а да је платио тужиоцу укупно 10.500 евра, због чега је у обавези да му исплати преостали дуговани износ од 1.000,00 евра.

Неосновано се ревизијом туженог указује на погрешну примену материјалног права и тврди да је извор облигације у овом случају уговор и да се у односу на захтев

тужиоца за исплату разлике у цени стана од уговорене до стварне површине истог не примењују правила о стицању без основа из члана 210.ЗОО, већ одредбе којима је регулисан уговор о грађењу (чл. 630. до 647. ЗОО и одредбе Посебних узанси о грађењу). По мишљењу ревидента за вишак радова и непредвиђене радове одговара тужилац, па тужени као наручилац није у обавези да му плати тражену разлику.

По оцени Врховног суда, правилно је у побијаној пресуди примењено материјално право када је о захтеву тужиоца за исплату разлике у цени корисне и пројектоване површине стана одлучено применом правила о стицању без основа. У конкретном случају, стварна површина стана износи 47,28 м², и за 3,49 м² је већа од уговорене површине према којој је цена формирана. Како је површина стана утврђена по завршетку радова већа од уговорене, то тужилац не одговара као извођач за вишак радова. Осим тога, тужени је прећутно прихватио повећање квадратуре, јер раскид уговора није тражио већ је водио судски поступак захтевајући својинску заштиту, коју је и добио утврђењем права својине на предметном стану у површини од 43м², док након усељења користи за 3,49 м² већу површину.

Имајући у виду да је тужени постао власник стана а да је платио мању површину од оне коју користи, он се неосновано обогатио за тражену разлику, па је на основу члана 210. став 1. и 214. ЗОО, дужан да плати тужиоцу противвредност исте, са припадајућом каматом од дана подношења тужбе. По оцени ревизијског суда, реч је о облигационо – правном, уговорном односу из којег је произишло право својине туженог на изграђеном стану, па се у овом случају у погледу захтева за исплату противвредности разлике у квадратури примењује институт стицања без основа. Стога није било места примени члана 633. ЗОО - о искључењу права извођача да захтева повећање уговорне цене за радове које је извршио без писмене сагласности наручиоца. Из истог разлога, не примењује се ни члан 640. став 2. ЗОО, о одговорности извођача за непредвиђене радове и вишкове радова код уговора о грађењу са посебном одредбом („кључ у руке“). Другачије правно тумачење одредаба закона и спорног уговорног односа било би у супротности са начелом једнаке вредности узајамних давања из члана 15. ЗОО.

Такође, туженом не припада накнада материјалне штете у виду измакле користи, применом члана 189. ст.1. и 3. ЗОО, за утужени период до 17.05.2015. године, јер је у том периоду био у поседу стану, па није основано могао да очекује добит од закупнине. Није реч од добитку коју се основано могао очекивати према редовном току ствари или посебним околностима, а чије је остварење спречено неком тужиоцевом радњом или пропуштањем.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Јелица Бојанић Керкез,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић