Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14475/2022
28.05.2026. године
Б е о г р а д

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Властимир Ананијев адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Ђурђија Весовић адвокат из ... и Привредног друштва за трговину и услуге „PAM INVEST“ д.о.о. из Београда, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4910/21 од 06.04.2022. године, на седници одржаној 28.05.2026. године, донео је

П Р Е С У Д У

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиље изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 4910/21 од 06.04.2022. године.

Свака странка сноси своје трошкове поступка по ревизији.

О б р а з л о ж е њ е

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 4910/21 од 06.04.2022. године одбијена је жалба тужиље и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 5785/19 од 09.06.2021. године којом је одбијен тужбени захтев тужиље да јој тужени ББ исплати 95.318,5 евра на име накнаде штете (став први изреке) и 1.200 евра на име измакле користи (став други изреке), оба износа у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од подношења тужбе до исплате, утврђен је прекид поступка у односу на тужено привредно друштво (став трећи изреке) и обавезана тужиља да на име трошкова парничног поступка исплати туженом ББ 252.750,00 динара (став четврти изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужиља је благовремено изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права, на коју је тужени ББ поднео одговор.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиље неоснована.

У спроведеном 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, тужиља је била земљишно-књижни власник приземне породично-стамбене зграде од 75 м2 на к.п. ... к.о. ... и бесправно изграђених зграда бр. 2 и 3 на истој парцели за које је поднет захтев за легализацију и 08.02.2018. године је у својству инвеститора закључила са туженим ББ (суинвеститор, власник и директор туженог привредног друштва брисаног 13.05.2020. године из регистра привредних друштава) уговор о заједничкој изградњи и суинвестирању. Суинвеститор се обавезао да прибави сву потребну документацију, својим средствима финансира изградњу објекта на поменутој парцели, изградњу започне најкасније у року од три месеца и заврши је у року од 12 месеци од почетка изградње по систему кључ у руке, као и да тужиљи исплати 50.000 евра (15.000 евра одмах по потписивању уговора, а преосталих 35.000 евра најкасније у року од седам дана од прибављања локацијских услова) и преда јој у својину два стана укупне површине 90 м2. Наредног месеца, 16.03.2018. године исте уговорне стране закључиле су још два уговора. Једним је тужиља продала туженом ¼ зграде и означене парцеле укупне површине 250 м2 за 45.000 евра, уз констатацију да је од купца примила 15.000 евра 08.02.2018. године, а да ће јој преостали део купопродајне цене од 30.000 евра купац исплатити на дан потписивања уговора. Другим, који је представљао анекс уговора од 08.02.2018. године, уговорено је да тужиљи припадну у својину два стана укупне површине 100 м2 на првом и другом спрату, а суинвеститору преостали део новопланираног стамбеног објекта (сви посебни физички делови непокретности који ће бити изграђени), а који ће станови, у смислу структуре и спратности, бити накнадно опредељени након израде пројектне документације и биће предмет посебног анекса 2 уговора, којим ће бити регулисане и преостале међусобне обавезе.

За објекат који се зидао није била издата грађевинска дозвола јер је ширина парцеле према улици била мања од 10 м (9,87 м2), али је по његовој изградњи донето 24.09.2018. године решење којим је туженом привредном друштву и уговорним странама одобрено озакоњење изведених радова на изградњи стамбеног објекта СУ+П+5+ПК од 950,73 м2 нето, односно 1178 м2 бруто површине (15 станова). Поравнањем П1 298/18 закљученим 06.11.2018. године у Првом основном суду у Београду раскинута је имовинска заједница и извршена деоба непокретности, тако што су тужиљи у својину припали станови бр. 3 и 4 на првом спрату, оба од по 56 м2, туженом привредном друштву станови бр. 2, 6, 7, 9, 11 и 12, а туженом ББ станови бр. С1, С2, 1, 5, 8, 10, 13. Приликом примопредаје извршене 12.07.2019. године, тужиља је потписала записник о примопредаји непокретности које су јој припале поменутим поравнањем и уговором о заједничкој изградњи и суинвестирању од 08.02.2018. године и његовим анексом од 16.03.2018. године, у коме је констатовано да је тужиља преузела кључеве од станова бр. 3 и 4 и ушла у њихов посед у виђеном стању без примедбе, да су суинвеститори извршили своје уговорене обавезе, те да поводом предметних непокретности уговорне стране немају никаквих међусобних потраживања.

Два дана пре примопредаје, 10.07.2019. године тужиља је оверила изјаву код јавног бележника да није сагласна са текстом записника о примопредаји стана који ће бити потписан, да се не слаже са констатацијом која ће бити унета у записник о

примопредаји да нема никаквих потраживања и да су тужени извршили своје обавезе у складу са уговором о заједничкој изградњи и инвестирању и његовим анексом и да ће записник о примопредаји потписати јер мора да преузме станове, а нема новца да даље плаћа закуп.

Уз тужбу поднету 07.08.2019. године против тужених тужиља је доставила и налаз и мишљење вештака архитекте од 01.07.2019. године у коме је констатовано да је дозвољена бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта површине 723 м2, а спратност П+3+Пс, да је остварена БРГП (по решењу о озакоњењу) 1178 м2, а спратност Су+Пп+5+Пк, да је изграђено 72,93% више, односно 62,93% више од максимално дозвољеног, да би због повећања од 62,93% тужиљи требало да припадне 163 м2 и 73.318,5 евра, а пошто јој је по уговору припало два стана од укупно 113 м2 површине и исплаћено 45.000 евра требало би да јој се исплати још и 28.318,50 евра.

Имајући у виду овакво чињенично стање првостепени суд је закључио да су парничне странке на основу сагласно изражених слободних воља уредиле свој међусобни однос који је проистекао из уговора од 08.02.2018. године, његовог анекса од 16.03.2018. године и поравања, да је предмет обавеза уговорних страна могућ, допуштен и одређен, да је допуштен и основ њихових обавеза, те да је без правног основа захтев тужиље за исплату 95.318,5 евра на име накнаде штете и 1.200 евра на име измакле користи, имајући у виду да је сама тужиља навела да није ни имала намеру да издаје наведена два стана, као и да није доказала ни износ закупнине коју је наводно плаћала док је чекала да јој се станови предају ни дужину периода за који је тужени прекорачио своју обавезу завршетка изградње стана.

Другостепени суд је прихватио чињенично-правни закључак првостепеног суда јер је био мишљења да у конкретном случају није дошло до повреде или одступања туженог од обавеза које је преузео према тужиљи, већ да је уговор извршен у целости те да је тужиља добила оно што је било уговорено. Другостепени суд је имао у виду и то да тужиља није доказала постојање наводног усменог споразума парничних странака према коме је њој требало да припадне 22% од укупно изграђене површине, што представља противвредност од 95.318,5 евра, ни користила право установљено чланом 17а анекса да једнострано раскине уговор уколико суинвеститор у року од 30 дана од потписивања тог анекса не отпочне са изградњом новопланираног објекта или у року од 10 месеци од почетка изградње не изгради предметни објекат (уз обавезу да исплати суинвеститору новчану вредност до тада уложеног рада и материјала, све сагласно налазу вештака грађевинско-економске струке).

Врховни суд налази да се ревизијом тужиље неосновано указује на погрешну примену материјалног права јер је оспорена другостепена одлука правилна.

Наводе које тужиља у својој ревизији понавља другостепени суд је правилно оценио као неосноване. Позивање тужиље на неукост и на то да јој припада нешто друго од онога што је уговорено (станови веће површине, односно 22% од укупно изграђене површине објекта) не утиче на другачију одлуку. Тужиља је сама навела да је са својим познаником ВВ, који ју је довео у везу са туженима, разговарала о пракси да у случају рушења објекта и изградње другог на истој парцели власнику земљишно-књижног објекта и парцеле припада 21 до 25% новоизграђеног објекта, дакле да је за то знала и пре него што је закључила уговор. Упркос томе, тужиља је закључила уговор у

коме је било изричито наведено да ће њој припасти две стамбене јединице, а туженима сви преостали станови у новоизграђеном објекту. Штавише, иста таква уговорна одредба остала је (уз повећање површине станова који су припали тужиљи) у сваком од доцније закључених правних послова (анексу од 16.03.2018, судском поравнању о деоби од 06.11.2018, па и у записнику о примопредаји од 12.07.2019. године). Због тога тужиља не може повратно и самоиницијативно мењати одредбе закључених уговора. Све и да су постојале усмене измене уговора у складу са оним о чему тужиља говори, оне не могу производити правно дејство у конкретној ситуацији имајући у виду да нису биле уговорене у форми која је важила за закључење уговора. Наиме, одредбама Закона о облигационим односима - ЗОО прописано је да закључење уговора не подлеже никаквој форми, осим ако је законом друкчије одређено, да захтев закона да уговор буде закључен у одређеној форми важи и за све доцније измене или допуне уговора (члан 67. ст. 1 и 2) и да уговор који није закључен у прописаној форми нема правно дејство (члан 70. став 1). Уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе и ништав је ако није тако закључен, сагласно члану 4. ст. 1. и 4. Закона о промету непокретности. С обзиром на цитиране одредбе поменутих закона, јасно је да се у конкретном случају не може се применити одредба члана 67. став 3. ЗОО према којој су пуноважне доцније усмене допуне о споредним тачкама о којима у формалном уговору није ништа речено уколико то није противно циљу ради кога је форма прописана, јер се предмет тужбеног захтева не односи на споредну тачку уговора већ на потпуно другачији предмет обавезе тужених.

Није основан навод тужиље да се суд бавио небитним чињеницама, а да није узео у обзир налаз и мишљење судског вештака који је она доставила, а чија улога је, према њеном мишљењу, да разјасни спорна питања и помогне суду при одлучивању усмеравајући га да својом одлуком не наноси штету странци. Улога вештака је да утврди или разјасни неку чињеницу за коју је потребно стручно знање којим суд не располаже, а не како то тужиља сматра, да тумачи вољу уговорних страна, право које треба применити, па тиме и основаност тужбеног захтева, јер су оцена изведених доказа и сва правна питања у искључивој надлежности суда.

На основу изложеног, одлучено је као у првом ставу изреке, применом члана 414. став 1. ЗПП.

Одлука о трошковима поступка по ревизији из става другог изреке ове пресуде донета је применом члана 165. став 1. у вези с чл. 153. став 1. и 154. ЗПП, имајући у виду да тужиља није успела у поступку по ревизији, а да трошкови састава одговора на ревизију нису били потребни.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић,с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић