



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3607/2018
20.11.2019. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Божицара Вујичића и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужилаца АА из ... и тужиле ББ из ..., које заступа пуномоћник Славко Попивода, адвокат из ..., против тужених ВВ и ГГ из ..., које заступа пуномоћник Драгослав Петровић, адвокат из ..., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужилаца и тужених изјављених против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3895/17 од 07.02.2018. године, у седници одржаној 20.11.2019. године, донео је

ПРЕСУДУ

I ОДБИЈА СЕ ревизија тужиле ББ из ..., изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 3895/17 од 07.02.2018. године.

II УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 3895/17 од 07.02.2018. године у делу којим је одлучено о тужбеном захтеву тужиоца АА из ... и у том делу предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Новом Саду П 481/17 од 19.09.2017. године, ставом првим изреке, одлучено је да је тужбени захтев тужиоца АА делимично основан. Ставом другим изреке, обавезан је тужени ВВ, да тужиоцу АА на име накнаде материјалне штете исплати 3.571.065,00 динара, са законском затезом каматом од 19.09.2017. године па до исплате, као и да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 1.161.150,00 динара са законском затезном каматом од 19.09.2017. године па до исплате. Ставом трећим изреке, део тужбеног захтева тужиоца АА у односу на туженог ВВ и то преко досуђеног од 3.571.065,00 динара, па до траженог 3.690.000,00 динара и преко тражене законске затезне камате на износ главнице од 26.01.2017. године па до досуђене од 18.09.2017. године, као и тужбени захтев тужиоца АА којим је тражио да се тужени ГГ из ... обавезе да му исплати солидарно са туженим ВВ на име материјалне штете 3.690.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од 26.01.2017. године па до исплате, као и да му накнади трошкове парничног поступка са законском затезном каматом од пресуђења до исплате је одбијен. Ставом четвртим изреке, тужбени захтев тужиле ББ да се тужени солидарно обавезу да јој исплате 1.300.848,00 динара са законском затезном каматом почев од 26.01.2017. године па до исплате, као и да јој солидарно накнаде трошкове парничног поступка са законском

затезном каматом је одбијен. Ставом петим изреке, обавезани су тужиоци да туженом солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 660.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 3895/17 од 07.02.2018. године, жалба тужилаца и туженог ВВ су делимично усвојене, а делимично одбијене па је пресуда Основног суда у Новом Саду П 481/17 од 19.09.2017. године у усвајајућем делу одлуке о тужбеном захтеву у односу на туженог ВВ и одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву у односу на туженог ГГ из става један, два и три изреке и делу одлуке о трошковима парничног поступка из става пет изреке се преиначава тако што се одбија захтев тужиоца АА за исплату на име накнаде штете од стране туженог ВВ преко 144.600,00 динара са законском затезном каматом од 19.09.2017. године до исплате па до досуђеног 3.571.065,00 динара, са припадајућом законском затезном каматом и обавезује се тужени ГГ из ... да солидарно са туженим ВВ исплати тужиоцу АА 144.600,00 динара са законском затезном каматом од 19.09.2017. године до исплате, те се одлучује да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка, а одбијен је захтев тужиоца АА да му тужени ВВ исплати трошкове парничног поступка од 1.161.150,00 динара, са законском затезном каматом од 19.09.2017. године до исплате и одбија се захтев туженог ГГ да му тужиоци солидарно исплате трошкове парничног поступка од 660.750,00 динара, док се у осталом побијаном, непреиначеном усвајајућем и одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву тужиоца АА у односу на тужене и побијаном одбијајућем делу одлуке о тужбеном захтеву тужиље ББ, првостепена пресуда потврђује. Одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донесене у другом степену, тужиоци и тужени су благовремено изјавили ревизије и то: тужиоци због погрешне примене материјалног права, битне повреде одредаба парничног поступка, повреде права на правично суђење и повреде права на суђење у разумном року, а тужени због битне повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 72/11... 55/14) и утврдио да је ревизија тужиље ББ неоснована, док је ревизија тужиоца АА и тужених основана.

У поступку доношења побијане пресуде нема битне повреде из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности. На друге битне повреде одредаба парничног поступка у ревизији странака се посебно не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац АА је сувласник непокретности у ..., у улици ... број .., која је уписана у лист непокретности број .. КО ..., парцела број .. у 58/192 дела, укупне површине непокретност 4 ара и 36м² и то породичне стамбене зграде број .., и породичне стамбене зграде број .. и помоћних зграда број .. до .. . Сувласници на предметној некретнини са тужиоцем су ДД са 6/192, Општина Нови Сад са 90/192 дела, ЂЂ са 6/192 дела, ЕЕ са 32/192 дела. Тужилац АА у предметној непокретности живи од 1982. године у стану број .. на првом спрату вишестамбене зграде. Зграда у којој тужилац станује састоји се од приземља, једног спрата и тавана. Тужилац АА је током 1996. године тавански део претворио у стамбени и током 1997/98 годину поднео захтев за легализацију таванског дела о ком захтеву још није одлучено.

Мајка тужиле ББ сада пок. ЖЖ користила је стан као носилац станарског права – стан број .. у приземљу зграде у улици ... број .. који има површину 41м². Након смрти покојне ЖЖ тужила није поднела захтев да буде носилац права закупа на предметном стану у ванпарничном поступку јер је њена мајка добила обавештење да стан не може откупити па није ни поднела захтев за пренос права коришћења на стану пред било којим државним органом. Иначе стан се води у власништву Општине Нови Сад. Након смрти ЖЖ, мајке тужиле ББ, у предметни стан се уселио син тужиле са својом породицом. Након оштећења на стану, стан није адаптиран. Дана 21.11.2005. године закључен је уговор о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде колективног становања између тужених као инвеститора са једне стране и ЗЗ из ... као суинвеститора са друге стране. Предмет уговора је удруживање средстава ради заједничке изградње пословно-стамбене зграде на локацији у ..., улица ... број .., парцела број .. КО Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов ../2005 дана 28.11.2005. године. Тужени су заједно са ИИ, ЈЈ, КК, ЛЛ „ЗЗ“ и ЛЉ као инвеститори поднели захтев за издавање одобрења за градњу зграде у улици ... број Решењем Градске управе за урбанизам и стамбене послове града Новог Сада од 10.08.2006. године издато је тражено одобрење за изградњу. Дана 19.09.2006. године, на захтев инвеститора за градњу објеката у улици ... број .., обављено је вештачење ради утврђивања стања на објектима у улици ... број .. и .., а налаз је сачињен 21.09.2006. године, при чему је вештачен у каквом се стању налази стан тужиоца АА. Дана 26.03.2007. године, тужени као суинвеститори су закључили уговор о раскиду раније закљученог уговора од 28.11.2005. године – уговор Ов1 ../2005. Према члану 2. уговора предвиђено је да све обавезе инвестиција из уговора о удруживању средстава према осталим суинвеститорима сноси искључиво тужени ВВ. Према члану 3. је констатовано да уговорне стране као суинвеститори немају међусобних потраживања. Након тога и то током 2008. и 2009. године закључена су још три анекса уговора о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде колективног становања, а који сви уговори су оверени пред Општинским судом у Новом Саду и то уговор Ов2 ../2008 од 16.04.2008. године, Ов1 ../2008 од 17.06.2008. године, Ов ../2008 од 16.04.2008. године, Ов ../2008 од 17.06.2008. године и Ов1 ../2008 од 04.07.2008. године. Тачком 3. анекса уговора је предвиђено да уговорне стране немају никаквих права нити обавеза према другом инвеститору нити према трећим лицима, а у члану 4. је предвиђено да све обавезе инвестиција из уговора о удруживању средстава заједничке изградње зграде колективног становања, као и сва права се преносе инвеститору ГГ исти преузима све обавезе према трећим лицима. Зграда где се налази стан тужиоца наслања се на суседну зграду у улици ... број .. која је у изградњи. Због некавалитетно изведених радова на изградњи зграде у улици ... број .. на згради и стану тужиоца појавиле су се одређене пукотине. Тужилац је затражио интервенцију грађевинског инспектора Градске управе за инспекцијске послове града Новог Сада који је изашао на лице места и дана 29.10.1997. године забранио је овде тужиоцу даље коришћење стана број .. јер је у току поступка утврђено да је стан неподобан за коришћење односно да је стање предметног стана такво да представља непосредну опасност по живот и здравље људи и безбедност околине. У ставу 2 решења је предвиђено да ће забрана трајати док се не уклоне утврђени недостаци, односно до стицања услова за његово безбедно коришћење. Тужилац се након доношења решења грађевинске инспекције иселио из предметног стана па је све до 2015. године становао у стану који је добио на коришћење по основу уговора о замени некретнина јер је исти у међувремену са суинвеститором ММ закључио уговор – дана 11.04.2008. године, а предмет уговора је

била замена некретнина коју тужилац као уговорна страна поседује у ... улица ... број ..., за новоизграђене некретнине у пословно-стамбеном објекту која уговорна страна има намеру да изгради у улици ... број .. у Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду под Ов ../2008. Према назначеном уговору од стране АА, друга уговорна страна ММ из ..., добија 58/192 дела свих некретнина власништво тужиоца, а друга уговорна страна се обавезује да преда у власништво овде тужиоцу на име недобијених некретнина: три стана, сваки површине од 45м² на другом спрату, једно паркинг место и на име разлике у квадратури износ од 37.500 евра. Друга уговорна страна из тог уговора ММ из ... је тужиоцу АА исплатио износ од 37.500 евра и обезбедио му је смештај у новој згради која је његово власништво. Међутим, током 2015. године тужилац је са породицом прешао поново у стан у улици ..., а ММ је преузео обавезу да стан санира, тако што ће санирати плочице, увести грејање, а једним делом је и тужилац учествовао у средствима потребним за адаптацију. Висина трошкова са којом је тужилац учествовао у адаптацији, путем вештачења је опредељена на износ од 127.000,00 динара плус 17.600,00 динара тј. укупно 144.600,00 динара. Вредност радова које је извршио ММ је на страни тужиоца процењена на 796 евра односно динарску противвредност од 97.061,00 динара. У назначеном уговору о размени, друга уговорна страна је била у обавези да тужиоцу АА обезбеди смештај од 90м² или ће му по договору са тужиоцем унапред исплаћивати за сваки месец износ закупнине за смештај у трособном стану површине око 90м² који ће тужилац сам изабрати где ће бити смештен за време градње. Предметним уговором тужилац је као уговорна страна дао безусловну сагласност да се без сваког даљег питања и одобрења изврши земљишно књижни катастарски пренос права власништва са имена тужиоца на другу уговорну страну. Назначени уговор о замени није раскинут нити је тужилац то тражио, а реализација рушења зграде и изградње нове на том месту није извршена јер нису решени имовинскоправни односи на тој парцели са осталим сувласницима. Друга уговорна страна ММ из ... се није укњижио у катастарским књигама као власник непокретности које су биле предмет уговора. Укупна висина штете на објекту у улици ... број .. на идеалном делу 58/92 чији је власник тужилац АА је приближно 30.000 евра пошто је без пројекта санације немогуће одредити тачну вредност санације. Тржишна вредност стана тужиоца АА процењује се на укупно 45.800 евра од којих је 36.600 евра легални део, а 9.200 евра нелегални део стана. Преуређењем таванског у стамбени простор од стране тужиоца АА није дошло до додатног оштећења које би могло имати утицаја на оптерећење темеља. Вредност радова и пратећих трошкова везано за стан у приземљу у вези којег штету потражује тужиоца ББ је 10.576,00 евра. И за тај стан вредност санације није могуће утврдити без пројекта санације који даје оквирну процену вредности јер у пракси може доћи до непредвиђених трошкова.

При овако утврђеном чињеничном стању, првостепени суд је нашао да је тужбени захтев тужиоца АА у односу на туженог ВВ основан, да је према друготуженом ГГ неоснован, а да је тужбени захтев тужиле ББ у односу на оба тужена неоснован. Полазећи од одредби чл. 154. став 1, 155, 185. став 1, 189. став 2. и 190. ЗОО и члана 3. Закона о основама својинско правних односа, првостепени суд је оценио да су тужени приликом раскида уговора о изградњи и потом закључених анекса регулисали своја међусобна права и обавезе, као и обавезе према трећим лицима, тако што су уговорили да тужени другог реда ГГ нема никаквих права нити обавеза према другом инвеститору, према суинвеститору нити према трећим лицима и да све обавезе инвестиција из уговора о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде

колективног становања као и сва права преузима на себе искључиво тужени ВВ. Сходно томе стоји обавеза тог туженог да тужиоцу АА накнади штету у висини од 3.571.065,00 динара што је динарска противвредност износа 30.000 евра на дан пресуђења коју је вештак определио у односу на његов сувласнички удео. При томе првостепени суд налази да закључени уговор између тужиоца АА и ММ иако није раскинут практично исти не производи правно дејство јер исти није ни извршен, а друга уговорна страна ММ се у Служби за катастар непокретности није ни укњижио као власник предметних непокретности по назначеном уговору. С друге стране, тужила ББ након смрти своје мајке није вршила адаптацију стана нити се било коме обраћала са захтевом да јој се призна својство носиоца станарског права.

Другостепени суд у односу на тужилу ББ прихвата становиште првостепеног суда и налази да на страни исте не постоји активна легитимација да јој се досуди тражена штета, а ово из разлога што је иста након смрти своје мајке пропустила да тражи закључење уговора са даваоцем стана на коришћење који се води као власништво Општине Нови Сад, а осим тога иста није вршила никаква улагања на предметном стану па је у том делу првостепену пресуду потврдио. Међутим, везано за тужбени захтев тужиоца АА у односу на туженог ГГ, другостепени суд заузима другачије становиште. Наиме, другостепени суд налази да на страни ГГ постоји пасивна легитимација у погледу обавезе да тужиоцу накнади штету јер иако је између тужених закључен дана 21.11.2005. године (уговор о удруживању средстава ради заједничке изградње зграде колективног становања) у ..., улица ... број ..., првостепени суд је погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиоца у односу на ГГ јер је штета на становима тужиоца настала 2006. године када су тужени на основу одобрења 14.08.2006. године и пријаве радова 27.11.2006. године срушили суседну зграду и започели изградњу при чему су оба тужена пропустили да изврше потребне радове око обезбеђења суседног објекта, па раскидом уговора од 26.03.2007. године и касније анексима уговора из 2008. године, не могу имати за последицу да се једна из уговорних страна ослобађа обавезе накнаде штете према тужиоцу. Закључак другостепеног суда је да је првостепени суд погрешно применио материјално право када је одбио тужбени захтев тужиоца према туженом ГГ.

Везано за досуђени износ тужиоцу АА, другостепени суд налази да је првостепени суд неправилно определио висину штете коју треба досудити тужиоцу АА. Разлоге у том погледу, другостепени суд налази у чињеници да је тужилац дана 11.04.2008. године са ММ из ... закључио уговор о замени чији је предмет замена некретнина при чему је тужилац некретнину у улици ... број .. заменио за друге непокретности и за новчани износ па по оцени другостепеног суда није дошло до умањења имовине тужиоца АА, те да он нема право да у овој парници од тужених захтева солидарну исплату материјалне штете због оштећења непокретности чији је власник, а која су настала непосредним радњама тужених приликом изградње стамбено објекта број .. у улици Тужилац АА би евентуално имао право да захтева накнаду штете уколико је због оштећења његових непокретности добио мању вредност непокретности која је уговорена предметним уговором о замени, односно имао би право на накнаду штете у висини у виду разлике до пуног износа добијања еквалентне вредности замењене непокретности. Уговор о замени непокретности је остао на снази, исти није раскинут, па тужилац нема право на исплату целокупне материјалне штете на предметном стану која је настала радњама тужених. Код тужиоца АА је наступила

штета у висини од 144.600,00 динара, обзиром да је он тај новац уложио у санирање стана у улици ... број ..., када се 2015. године вратио да поново живи у том стану, а који износ је утврђен путем вештачења.

По оцени Врховног касационог суда, другостепени суд је пошао од погрешне примене материјалног права, што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, другостепени суд полази од чињенице да уговор који је тужилац АА закључио са ММ – уговор о замени некретнина је још увек на снази и исти производи правно дејство. Уговор није раскинут оверен је пред судом, а чињеница да се ММ није уписао у катастарским књигама као власник непокретности није од утицаја на парницу, обзиром да су потписи на уговору оверени, да је друга страна - ММ делимично испунио своју обавезу плаћање закупнине за стан и исплатом 37.500 евра, а упис у јавне књиге је деклараторног карактера.

Међутим, поставља се питање да ако је уговор о замени који је тужилац АА закључио са ММ из ... дана 11.04.2008. године на снази и производи правно дејство, да ли би тужилац имао право на накнаду износа од 144.600,00 динара који износ је тужилац уложио за оправку стана у улици ... број ..., у току 2015. године када се вратио да поново станује у том стану. Прихватањем става другостепеног суда произишло би да је тужилац АА вршио оправку туђег стана. С друге стране другостепени суд констатује да је тужилац заменом непокретности добио адекватну еквивалентну вредност у виду одређеног броја станова, гаражног места и одређеног новчаног износа и да је уговор делимично реализован. Ако је тужилац добио одговарајућу еквивалентну вредност онда није био у обавези да улаже у туђи стан, а који се по ставу другостепеног суда може сматрати да је власништво ММ обзиром да се сматра да је уговор о замени некретнина од 11.04.2008. године још увек на снази јер исти није раскинут.

Из овог произилази да се у становишту другостепеног суда јавља одређена контрадикторност. Она се јавља као последица непотпуно утврђеног чињеничног стања у смислу правилног утврђења да ли је уговор закључен између тужиоца АА и ММ од 11.04.2008. године, који је оверен код суда, на снази и производи правно дејство те да ли је ММ из ... власник спорне непокретности – стана у улици ... број ... Доказе у смислу утврђивања тих чињеница требало је прецизније извести, а све у циљу правилне оцене истих и правилног пресуђења.

Врховни касациони суд налази да је правилно становиште другостепеног суда да на страни туженог ГГ постоји солидарна одговорност са првотуженим ВВ у односу на тужиоца АА (под условом утврђења постојања правног основа и одговорности оба тужена), јер раскид уговора о удруживању средстава ради заједничке изградње колективног становања који је закључен 21.11.2005.године, између тужених као инвеститора и трећих лица, не може дирати у права овде тужиоца јер је штета на стану тужиоца настала у време када су тужени заједно изводили радове у улици ... број ..., услед чега је наступила штета на страни тужиоца. Друготужени се не може ослободити одговорности тако што ће се новим уговором и анексима предвидети да све обавезе према трећим лицима преузима друга уговорна страна јер би се то могло сматрати да

се ради о уговору којим се незаконито елиминишу права трећег лица, а што је недозвољено.

Врховни касациони суд је ценио и наводе из ревизије тужиле ББ, али налази да су исти неосновани, те да су нижестепени судови у том делу правилно применили материјално право, а на чињенично стање које је правилно и потпуно утврђено, а разлоге које су у том погледу дали нижестепени судови у свему прихвата и Врховни касациони суд. Из напред изнетих разлога, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

Везано за став други изреке, правилна примена материјалног права и законита одлука захтева утврђење напред наведених чињеница, које у досадашњем поступку нису утврђене, па је применом члана 416. став 2. ЗПП, одлучено као у том ставу изреке.

**Председник већа
судија
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић