



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Прев 174/2016
08.12.2016. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Гордане Ајншпилер-Поповић и Браниславе Апостоловић, чланова већа, у спору по тужби тужилаца 1) Република Србија Дирекција за имовину Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, 2) Град Нови Сад, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада и 3) Јавно предузеће „Пословни простор“ из ..., против туженог „АА“ за ... из ..., кога заступа пуномоћник Жељко Маровић, адвокат из ..., ради утврђења раскида уговора и предаје, вредност предмета спора 100.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.5812/15 од 09.03.2016. године, у седници већа одржаној дана 08.12.2016. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог „АА“ за ... из ..., изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.5812/15 од 09.03.2016. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П бр.117/15 од 09.06.2015. године, исправљеном решењем тога суда од 24.07.2015. године, ставом првим изреке, утврђено је да је раскинут уговор о заједничкој изградњи закључен између Републике Србије – Републичке агенције за имовину Републике Србије, Града Новог Сада – ЈПП „Пословни простор“ и „АА“ из ..., који је евидентиран код тужиоца првог реда под бројем ... дана 25.05.2012. године, а код тужиоца трећег реда под бројем ... од 29.05.2012. године и код туженог под бројем ... дана 30.05.2012. године. Ставом другим обавезан је тужени да парцелу .../... и .../... КО ... слободну од лица и ствари преда у посед тужиоцима другог и трећег реда. Ставом трећим изреке одбачена је тужба тужилаца у делу у којем су тражили да се утврди да је уговор из става један раскинут са даном 25.11.2014. године. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцу првог реда исплати износ од 61.500,00 динара на име трошкова парничног поступка. Ставом петим изреке обавезан је тужени да тужиоцу другог реда исплати

износ од 61.500,00 динара на име парничних трошкова. Ставом шестим изреке тужени је обавезан да трећетужиоцу исплати износ од 260.000,00 динара на име трошкова парничног поступка. Ставом седмим изреке одбијен је захтев тужилаца за досуду законске затезне камате на трошкове парничног поступка почев од 09.06.2015. године па до исплате.

Привредни апелациони суд у Београду пресудом Пж бр.5812/15 од 09.03.2016. године одбија као неосновану жалбу туженог и потврђује пресуду Привредног суда у Новом Саду П бр.117/15 од 09.06.2015. године, која је исправљена решењем тога суда од 24.07.2015. године, у ставу I, II, IV, V и VI изреке.

Против другостепене пресуде, тужени изјављује благовремену и дозвољену ревизију. Ревизију изјављује због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

У одговору на ревизију туженог, друготужилац спори ревизијске разлоге и предлаже да се иста одбије као неоснована. Трошкове није опредељено тражио.

Ревизијски суд је испитао ревизијом побијану другостепену пресуду на начин прописан чланом 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 55/14) и одлучио као у изреци ревизијске пресуде из следећих разлога:

Ревизија туженог није основана.

Нижестепене пресуде нису захваћене битном повредом из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Неосновано се ревизијом указује на битну повреду из члана 374. став 1. а у вези члана 396. став 1. Закона о парничном поступку, јер је другостепени суд у својој одлуци ценио жалбене наводе који су релеватни и навео разлоге који су битни за одлуку о жалби, према његовој оцени. Других битних повреда одредаба парничног поступка које би могле представљати основ за уважавање ревизије туженог нема.

Према утврђеном чињеничном стању, између Републике Србије Републичке дирекције за имовину Републике Србије, Града Новог Сада – ЈП „Пословни простор“ као инвеститора и овде туженог као суинвеститора дана 25.05.2012. године закључен је уговор о заједничкој изградњи који је оверен истог дана пред Основним судом у Новом Саду под Ов I .../.... Чланом 1. уговора странке су констатовале да је Влада Републике Србије донела закључак 17.03.2011. године којим је у тачки 1. одлучила да се у својину РС а за потребе Града Новог Сада прибави непокретност путем изградње пословно-стамбеног објекта укупне површине 6.532,84м², на кп.бр.... КО ..., површине 13а 52м², уписаној у ЛН бр.... КО ... , као

јавна својина Града Новог Сада у складу са планом детаљне регулације блока правосудних органа у Новом Саду. Истим закључком Влада је одлучила да се право извођења радова из тачке 1. уступи трећем лицу као суинвеститору под условом да у име и за рачун Републике Србије, за потребе Града Новог Сада сопственим средствима обезбеди издавање урбанистичке, планске и пројектне документације, прибави локацијску и грађевинску дозволу за изградњу објекта на предметној локацији и изведе радове на изградњи предметног пословног стамбеног објекта, те прибави одобрење за употребу. Услов је да најмање 25% нето површине пословно стамбеног објекта у оквиру наведене зграде припадне у својину РС, а преостали део простора извођачу радова односно суинвеститору изградње који сувласнички делови ће се ближе определити уговором. Чланом 1. уговора је констатовано да је директор ЈП „Пословни простор“ донео одлуку о избору најповољније понуде којом се овде тужени одређује као суинвеститор за заједничко улагање, рушење старих објеката и пројектовање и изградњу новог стамбеног-пословног објекта у улици ... број ... површине 1.728,34м² новоизграђеног простора. Решењем РГЗ- СКН Нови Сад од 12.05.2011. године извршена је деоба катастарске парцеле број ... КО ... на парцеле број .../... и .../... због усклађивања са планом детаљније регулације, а у ЛМ ... КО ... Република Србија уписана је као власник, Град Нови Сад као корисник постојећих објеката на парцелама број .../... и .../..., а земљиште уписано као јавна својина Града Новог Сада. Чланом 4. уговора тужени се као суинвеститор обавезао да сопственим средствима прибави сву потребну документацију и одобрење за несметан почетак рушења постојећих објеката и извођење радова на изградњи новог објекта, да о свом трошку обезбеди услове за безбедно рушење постојећих објеката или изврши рушење истих, уклони материјал настао рушењем предметних објеката финансира изградњу објекта по систему кључ у руке, да стамбени пословни простор и објекат у целини опреми материјалом и у складу са техничким карактеристикама које су саставни део уговора, те да за новоизграђени објекат обезбеди технички пријем и употребну дозволу. Чланом 7. уговора одређен је рок за прибављање пројектно-техничке документације и рушење постојећег објекта од 6 месеци од дана закључења уговора док је рок за изградњу новог објекта 24 месеца од дана добијања грађевинске дозволе и исти не може бити дужи од 30 месеци од закључења уговора. Суинвеститор се такође обавезао да до истека наведеног рока изврши све своје обавезе из члана 4. уговора и преда инвеститору у посед најмање 1.728,34м² нето површине новоизграђеног објекта. Чланом 10. уговора суинвеститор је приликом закључења овог уговора као гаранцију за извршење уговорених радова инвеститору положио банкарску гаранцију за добро извршење посла у износу од 4.250.000 евра са роком важења 6 месеци од закључења уговора која је безусловна и платива на први позив. Суинвеститор се обавезао да 15 дана пре истека гаранције из става 1. овог члана достави нову банкарску гаранцију за добро извршење посла са износом који се добија тако што се износ од 4.250.000 евра умањи за дотадашње улагање суинвеститора у предметни објекат и са роком важења од најмање 6 месеци од дана издавања. Уговорено је да на описан начин сваких 6 месеци суинвеститор доставља

нову умањену гаранцију све док суинвеститор не прибави употребну дозволу за објекат и не достави је инвеститору. Уколико суинвеститор не достави нову гаранцију или је гаранција издата на износ који је мањи од оног који је прихватљив инвеститору, инвеститор има право да наплати постојећу банкарску гаранцију за добро извршење посла умањену за вредност изведених радова поверених у ситуацијама као и да раскине уговор са суинвеститором. Чланом 11. уговорено је да уколико суинвеститор буде у доцњи више од 100 дана инвеститор може једнострано раскинути овај уговор у складу са чланом 17. Уговора. Одредбом наведеног члана стране су се сагласиле да до раскида овог уговора може доћи уколико се било која уговорна страна не буде придржавала уговорених одредби на начин утврђен овим уговором и отказним роком од 30 дана. Суинвеститор се сагласио да у случају једностраног раскида овог уговора од стране инвеститора због непридржавања уговорених одредби од стране суинвеститора, инвеститор може да наплати постојећу банкарску гаранцију за добро извршење посла умањену за вредност изведених радова оверених ситуацијама.

Међу странкама је сачињен Записник о примопредаји објекта на рушење и изградњу новог објекта од 29.05.2012. године. Тужилац трећег реда је предао наведени објекат – пословни простор у улици ... број ... који се састоји од 7 простора где је прималац овде тужени. Утврђено је и да је инострана банка из ... дана 02.07.2012. године издала банкарску гаранцију на 4.250.000 евра са датумом важења од 02.07.2014. године а да је као корисник гаранције означен ЈП „Пословни простор“ из Гаранцијом се банка неповратно и безусловно обавезала да ће извршити обавезу плаћања банкарске гаранције на основу наредбе ЈП „Пословни простор“ везано за датум истека важења по предаји гаранције на наплату банци. Тужилац трећег реда се обратио НБС дана 08.05.2014. године поводом наведене банкарске гаранције НБС је дана 30.05.2014. године обавестила трећетужиоца да након што се стручна служба НБС обратила ино банци гаранту (ББ банка у ...) са упитом о исправности гаранције наведена банка је дана 23.05.2014. године обавестила НБС да гаранција не представља валидан документ и да се по истој не може поступати, што је утврђено и провером исправности потписа на банкарској гаранцији. Република Србија –Дирекција за имовину Републике Србије и град Нови Сад ЈП Пословни простор у ... су обавештењем од 21.01.2015. године упућеном туженом навели да банкарска гаранција није исправна и наплатива што је у супротности са обавезама које је тужени имао према уговору, обавештавајући туженог да је уговор о заједничкој изградњи раскинут са даном 25.11.2014. године. Наведено обавештење тужени је примио дана 28.01.2015. године.

Првостепени суд усваја захтев тужиоца и утврђује да је раскинут уговор о заједничкој изградњи закључен између парничних странака, и обавезује туженог да преда спорне парцеле у посед друго и трећетужиоцу. Захтев усваја са образложењем да је истеком рока од 30 месеци у коме је тужени био у обавези да

изгради предметни пословно-стамбени објекат, а који рок је битан састојак уговора, наступио раскид уговора (протеком тог рока) у смислу члана 125. став 1. Закона о облигационим односима.

С обзиром на овако утврђено чињенично стање правилно је другостепени суд применио материјално право када је потврдио првостепену пресуду којом је усвојен захтев тужилаца за утврђење да је уговор раскинут и за предају спорних парцела.

Ревидент у ревизијским разлозима изражава супротан правни став од израженог става нижестепених судова. Правни став по коме тужени као извођач радова не може бити одговоран за пропусте надлежних органа услед којих му је онемогућено издавање грађевинске дозволе, приступање уговореним радовима, због чега по израженом правном ставу ревидента нису испуњени услови из члана 125. Закона о облигационим односима за раскид уговора.

Ревизијски суд не прихвата у ревизији изражене правне ставове.

Чланом 124. Закона о облигационим односима прописано је да у двостраним уговорима када једна страна не испуни своју обавезу друга страна може ако није што друго одређено захтевати испуњење обавезе или под условима предвиђеним у идућим члановима раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступи по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете. У смислу члана 125. став 1. истог закона када испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора, па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону.

Према чињеничном утврђењу, обавеза туженог према члану 7. закљученог уговора је била да изградњу новог стамбеног пословног објекта у улици ... број ... у ... изврши у року од 24 месеца од дана добијања грађевинске дозволе, с тим да иста не може бити дужа од 30 месеци од дана закључења уговора. Спорни уговор је закључен 25.05.2012. године, када је оверен пред судом. Тужени није у уговореном року извео радове, из чега произилази да је уговор раскинут почев од 26.11.2014. године када је наступила последица раскидног услова како то правилно нижестепени судови закључују. Наведени рок од 30 месеци представља битан елемент уговора, што значи да истеком рока, наступа раскид уговора по самом закону, са чиме се тужени сагласио, па како у конкретном случају дужник није испунио обавезу у року уговор је раскинут.

Осим наведеног обавеза туженог је била да у складу са чланом 10. уговора, приликом закључења уговора тужиоцима достави банкарску гаранцију која ће послужити као средство обезбеђења испуњења уговорних обавеза на износ од

4.250.000 евра, која је безусловна и платива на први позив. Тужилац трећег реда од НБС дана 30.05.2014. године добија обавештење да је банка која је издалаца гаранције 23.05.2014. године обавестила НБС да гаранција не представља валидан документ и да се по истој не може поступати. Како тужени није испунио своју уговорну обавезу у уговором предвиђеном року, који је битан састојак уговора, није приложио валидну банкарску гаранцију, као средство обезбеђења испуњења уговорних обавеза, судови су правилно применили материјално право када су утврдили да је уговор о заједничкој изградњи раскинут, и обавезали туженог да спорне парцеле преда у посед друго и трећетужиоцу имајући у виду одредбу члана 132. Закона о облигационим односима, којим су регулисана дејства раскида уговора. Тужиоци другог и трећег реда су туженом у циљу реализације изградње стамбено пословног објекта предали наведене парцеле, па је стога тужени након раскида уговора у обавези да им исте врати.

Наводи ревидента о погрешној примени материјалног права се не могу прихватити као основани.

Како не постоје ревизијски разлози, тако ни они на које суд пази по службеној дужности, ревизијски суд је на основу овлашћења из члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у изреци пресуде.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић