



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 1446/2019
27.05.2021. година
Београд

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Слађане Накић Момировић, председника већа, Добриле Страјина и Марине Милановић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Милан Ђурић, адвокат из ..., против туженог ВВ из ..., кога заступа Николина Липовшек, адвокат из ..., ради раскида уговора и по противтужби ради накнаде штете и дуга, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7422/2018 од 22.11.2018. године, у седници већа одржаној дана 27.05.2021. године донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуде Апелационог суда у Београду Гж 7422/2018 од 22.11.2018. године и Вишег суда у Београду П 21020/10 од 17.01.2018. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 21020/10 од 17.01.2018. године усвојен је тужбени захтев и раскинут уговор о суинвестирању, закључен између парничних странака 21.11.2005. године, оверен код Првог општинског суда у Београду Ов.бр. .../... од 21.11.2005. године, што је тужени дужан да призна и трпи. Истом пресудом у ставу другом, одбијен је противтужбени захтев којим је тужени-противтужилац тражио да суд обавезе тужиоце-противтужене да му на име накнаде материјалне штете због неиспуњења уговора солидарно исплате тржишну вредност стана бр. ... на трећем спрату као и три гаражна места у новоизграђеном стамбено-пословном објекту у улици ... у износу од 11.537.181,00 динара са законском затезном каматом на тај износ од дана подношења тужбе до исплате. Ставом трећим изреке одбијен је противтужбени захтев да суд обавезе тужиоце-противтужене да му на име дуга солидарно исплате износ од 12.000 евра у динарској противвредности по најповољнијем курсу НБС на дан исплате за валуту евро, заједно са затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за 8 процентних поена почев од дана подношења тужбе до исплате и ставом четвртим изреке обавезан је тужени да тужиоцима надокнади трошкове парничног поступка у укупном износу од 2.307.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 7422/2018 од 22.11.2018. године одбијена је жалба туженог и потврђена наведена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену благовремено је изјавио ревизију тужени – противтужилац због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су поднели одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду на основу члана 399. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 125/2004, 111/2009, 53/13-Ус) који се у овој парници примењује на основу члана 506. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...) и налази да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању дана 12.05.2004. године закључен је и оверен пред судом уговор о суинвеститорским односима и заједничкој градњи између ГГ и ДД као инвеститора, земљишно књижних власника објеката у улици ... бр. ... и јединих носиоца права коришћења на кат. парц. ... КО .. са туженим као суинвеститором. Наведеним уговором инвеститори су уступили своје некретнине туженом ради рушења и градње а суинвеститор се обавезао да својим средствима изведе радове на рушењу старих и изградњи новог објекта, да прибави сву потребну правно техничку документацију с тим да обезбеди инвеститорима власништво на двособном стану површине око 60 м на подручју Општине Вождовац или Звездара пре рушења објеката на кат. парц. ... и да након завршетка градње преда тужиоцима у својину у новоизграђеном објекту још један двособан стан површине око 60м² с тим да остали новоизграђени станови припадну у својину туженоме. Инвеститори су се сагласили да суинвеститор има право да извођење радова повери извођачу по свом избору и да може да укључи и нове суинвеститоре без посебне сагласности и питања инвеститора. Предуговором о финансирању заједничке изградње овереним пред судом 29.06.2005. године, закљученим измеђи туженог ВВ као суинвеститора носиоца градње и тужиоца АА као суинвеститора извођача дефинисан је начин финансирања будућег објекта у улици ... бр. ... у ... на тај начин што се тужилац АА обавезао да купи стан површине око 60м² на Општини Вождовац или Звездара у року од 30 дана од дана добијања одобрења за градњу на име свих инвеститора ради замене за ½ власништва на кат. парц. ... КО ... ЗК тело II и III, при чему би куповином стана суинвеститори и извођачи постали власници са 75% нето стамбене површине плус површине једнаке купљеном стану власницима инвеститорима плус девет гаражних места у објекту који је предвиђен да се изгради на кат. парц. ... КО Констатована је исплата капаре од 8.000 евра која се урачунава у удео туженог од 25% новоградње. Такође предуговором је дефинисана обавеза тужиоца АА да са суинвеститором носиоцем туженим закључи уговор о извођењу свих потребних електрорадова на електричним инсталацијама на будућем објекту, а истовремено се тужени обавезао да понуду о извођењу радова да по реалним тржишним ценама, те да ће вредност радова бити исплаћена у одговарајућем новчаном износу, договореном у понуди о радовима или компензована одговарајућим бројем нето м² у будућем објекту. Након тога, дана 21.11.2005. године између туженог са једне стране и тужилаца као суинвеститора извођача је закључен уговор о суинвестирању којим су уређени и коначно прецизирани међусобни односи у погледу градње. Тужени се уговором сагласио са уговорима о суинвестирању која су тужиоци закључили са инвеститорима носиоцима права из одобрења за градњу ГГ и ДД (који су истог дана раскинути и касније закључени нови) и уговорено је да ће тужиоци сопственим средствима саградити објекат на кат. парц. ... КО ..., да ће сносити трошкове поступка, градње и укњижбе као и са преузимањем свих права и обавезе које је преузео тужени према инвеститорима ДД и ГГ. Тужиоци су овлашћени да располажу

по основу градње целокупном површином објекта слободно са могућношћу да стекну право на целокупној непокретности осим делова намењених другим инвеститорима. Тужени је уговором у свему препустио тужиоцима сва питања у вези изградње и каснијег располагања у било којој фази изградње а тужиоци су се обавезали да туженом на име суинвеститорског удела по окончању изградње по систему „кључ у руке“ предају у својину стан број ... на ... спрату новосаграђеног објекта површине 44,51м² као и три гаражна места у згради. Договорено је да се разлика до пуног удела суинвеститора – туженог регулише исплатом новчаног износа са чиме су тужиоци испунили своју обавезу у целости и да су тужиоци сагласни да туженог ангажују на извођењу радова, постављању електроинсталација у објекту по условима и на начин који ће ближе бити описани у анексу уговора који ће уговарачи закључити по почињању градње. Између странака није закључен анекс и тужени није извршио извођење радова на постављању електроинсталација на објекту у изградњи. Одобрење за изградњу је издато 02.11.2005. године по захтеву ГГ и ДД а затим по измењеној документацији и одобрењу од 21.06.2006. године по захтеву тужиоца АА који је по пуномоћју заступао инвеститоре. Дана 10.10.2006. године закључен је уговор о суинвестирању и заједничкој изградњи између ДД и ГГ као инвеститора и Предузећа „...“ ВВ, ЂЂ и АА као суинвеститора ради изградње на катастарској парцели ... КО Рачуни на име израде урбанистичког пројекта и идејног пројекта као и рачун на име израде урбанистичког пројекта и препарцелације испостављени су инвеститору АА. Тужиоци су окончали и довршили изградњу објекта на кат. парц. ... КО ... својим средствима, заједно са фирмом „...“ као извођачем радова и у свему су испоштовали обавезе према бившим власницима парцеле ГГ и ДД а накнадно су ангаžовали другу фирму за извођење електрорадова на објекту. Туженом нису предали у својину стан број ... на ... спрату новосаграђеног објекта као ни три гаражна места у згради и није му исплаћен новчани износ на име разлике до пуног удела суинвеститора, опредељен признаницом без датума на износ од 12.000 евра. Од стране тужилаца као и фирме „...“ продати су станови и гаражна места трећим лицима.

Оценом изведених доказа: исказа сведока и странака и писаних доказа нижестепени судови су утврдили да је извођење радова, постављањем електроинсталација у новоизграђеном објекту представљало уговорну обавезу туженог и његово учешће у заједничкој градњи, да тужени ову обавезу није извршио нити финансијски учествовао по било ком основу у вези градње на локацији ... бр. ... у ..., услед чега је применом члана 124, 126, 127, 154 и 155. Закона о облигационим односима усвојен тужбени захтев за раскид уговора од 21.11.2005. године и одбијен противтужбени захтев за накнаду штете и исплату дуга.

По оцени Врховног касационог суда због погрешне примене материјалног права чињенично стање у овој парници је непотпуно утврђено.

Раскид уговора због неиспуњења је начин престанка пуноважног уговора услед неиспуњења уговорних обавеза једне стране. Према члану 124. Закона о облигационим односима у двостраним уговорима, када једна страна, не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавеза или, под условима предвиђеним у идућим члановима раскинути уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накнаду штете. За примену правила о раскиду уговора по наведеном основу нужно је да су јасно дефинисане обавезе уговорних страна и да једна уговорна страна уговорену

обавезу или обавезе није извршила. У овом случају наведене одлучне чињенице су остале спорне.

Нижестепени судови су закључили да је уговорна обавеза туженог представљала извођење радова на електроинсталацијама суинвеститорског објекта у изградњи, коју тужени није извршио, чиме је остварен правни основ за раскид уговора, којим испуњење о року није био битан састојак уговора. Овакав закључак је заснован на садржини члана 4. тачка 6. предуговора од 29.06.2005. године и члана 5. став 2. уговора о суинвестирању од 21.11.2005. године и правилима о тумачењу спорних одредби уговора из члана 99. став 2. и допунским правилима из члана 101. Закона о облигационим односима. Међутим, према члану 99. став 1. истог закона основно правило при тумачењу уговора је да се одредбе уговора примењују онако како гласе, а спорне одредбе према допунским правилима. Обавеза извођења радова на електроинсталацијама новogradње предуговором није прописана чланом 3, којим су набројане и дефинисане обавезе туженог као суинвеститора, носиоца градње, већ чланом 4. који дефинише обавезе тужиоца АА као суинвеститора извођача и то формулацијом да је у обавези да са туженим закључи уговор о извођењу свих потребних електрорадова у будућем објекту, да је тужени дужан да понуду о извођењу радова да по реалним тржишним ценама и да ће вредност радова бити исплаћена у одговарајућем новчаном износу договореним у понуди о радовима или компензован одговарајућим бројем нето м² у будућем објекту. Такође, уговором од 21.11.2005. године тужени изричито препушта тужиоцима у потпуности градњу и финансирање радова а тужиоци се обавезују да предају туженом у својину одређени стан и три гаражна места као и новчану разлику до пуног удела туженог (25% укупног објекта) при чему се формално не означавају радови туженог на електроинсталацијама као учешће у суинвестирању нити уговорна обавеза. Наведени уговор у последњем ставу последњег члана садржи само констатацију да су тужиоци сагласни да туженог ангажују на извођењу радова постављањем електроинсталације у предметном објекту под условима и на начин који ће ближе бити описани у анексу уговора који ће уговарачи по отпочињању градње да закључе. Према утврђеном чињеничном стању тужиоци су одбили понуду туженог за извођење радова при чему разлози одбијања нису расправљани као ни разлози са којих анекс уговора у вези истих радова није сачињен, што чини спорним ко је одговоран за неизвршење спорних радова. Такође код чињенице да су радови на електроинсталацијама требали да се дефинишу и вреднују тек понудом туженог, односно анексирањем уговора од 21.11.2005. године нејасно је како је суинвеститорски удео туженог предуговором и спорним уговором прецизно опредељен без оградe о будућој корекцији и зашто би тужиоци догавали новчану накнаду на име цене радова ако су радови на електроинсталацији представљали суинвеститорско учешће туженог. Код оваквог стања остало је спорно да ли је извођење радова на електроинсталацијама новogradње представљало суинвеститорско учешће туженог и уговорну обавезу коју тужени није извршио или су тужиоци имали обавезу да ангажују туженог као извођача уз накнаду за ове радове независно од уговорене заједничке градње. Са изложеног, за сада се не могу испитати законски услови за раскид уговора и накнаду штете услед чега су нижестепене одлуке морале бити укинute.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити указане неправилности, утврдити указане одлучне чињенице, оценити стварну вољу уговорних страна у заједничкој градњи и донети правилну и на закону засновану одлуку.

Са изнетих разлога одлучено је као у изреци пресуде на основу члана 407 став 1. Закона о паричном поступку.

**Председник већа-судија
Слађана Накић Момировић,с.р.**

За тачност отправака
Управитељ писарнице
Марина Антонић