



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13476/2022
23.01.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „Home Office Kitanović“ д.о.о. Бор, чији је пуномоћник Петар Јелић, адвокат из ..., против тужених АА из ..., ББ из ..., и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Драган Бајиновић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 1826/21 од 20.05.2022. године, у седници одржаној 23.01.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДА СЕ пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 1826/21 од 20.05.2022. године у усвајајућем делу и одлуци о трошковима поступка и предмет у том делу ВРАЋА истом суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Бору П 905/18 од 19.01.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се тужени обавезу да тужиоцу на име неоснованог обогаћења због мање исплаћених средстава од сразмерно одговарајуће суме уговорених радова исплате износ од 6.729 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се тужени на име неоснованог обогаћења, а на име додатних радова у односу на предвиђене, исплате износ од 10.134,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове поступка у износу од 595.838,00 динара са законском затезном каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 1826/21 од 20.05.2022. године, ставом првим изреке, укинута је пресуда Основног суда у Бору П 905/18 од 19.01.2021. године и пресуђено тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезани тужени да му на име мање исплаћених средстава исплате износ од 4.661 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, а одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражено да се тужени обавезу да му по основу неоснованог обогаћења на име додатних радова у односу на предвиђене, исплате износ од 7.031 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени су благовремено изјавили ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, побијајући је у усвајајућем делу одлуке и одлуци о трошковима поступка.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 18/20 и 10/23), Врховни суд је нашао да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 3. ЗПП и да је ревизија тужених 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 пред другостепеним судом, сада пок. ГГ, првобитно тужена у овом спору, која је преминула ...2016. године и за чије су наследнике решењем Основног суда у Бору О 602/17 од 30.11.2017. године оглашени тужени, као инвеститор је у пролеће 2011. године ангажовала тужиоца, као извођача грађевинских и грађевинско-занатских радова, најпре ради реконструкције постојећег стамбеног објекта који се налази на кп.бр. .. КО ..., којом приликом је дала тужиоцу сва потребна овлашћења ради прибављања дозвола. Јуна месеца 2011. године дошло је до измене првобитног договора и постигнут је нов договор да се постојећи објекат сруши и озида комплетна кућа, са обрачунатом ценом од укупно 27.000 евра. Тужилац је сачинио понуду од 08.07.2011. године, чији је саставни део премер и предрачун грађевинских радова. У понуди су таксативно наведени сви радови које је потребно извести и извршен је обрачун вредности радова и материјала у укупаном износу од 2.238.025,00 динара, у који износ је урачунат и надзор и сва потребна документација за извођење грађевинских радова. На основу записника од 19.09.2011. године, који су својеручно потписали сада пок. ГГ, законски заступник тужиоца и лица ближе наведена у том записнику, прецизирано је да ће изградња бити завршена до 24.10.2011. године по систему „кључ у руке“ и предати кључеви објекта у 15,00 часова, те да је у износ договорене укупне цене од 27.000 евра, урачуната и изградња септичке јаме са канализацијом и електрична инсталација. Наведеним записником је констатовано да ће извођач, у случају непоштовања датог термина у погледу завршетка радова 24.10.2011. године, за сваки дан закашњења плаћати казнене поене у износу од 1% од укупно погођене вредности од 27.000 евра и уговорена је динамика исплате износа од 20.000 евра, а да ће преостали износ до 27.000 евра бити исплаћен када се објекат заврши, дана 24.10.2011. године. У складу са тим договором, сада пок. ГГ је тужиоцу исплатила износ од 20.000 евра.

На основу пројекта Предузећа „МиБ Проинг“ бр. 49/11 од 20.08.2011. године, издата је грађевинска дозвола број 351-1499/11 од 28.09.2011. године, а услед насталих измена у току градње, јануара 2012. године, сачињен је нови пројекат од стране Пројектног бироа и агенције „МД Пројект“ број 02/12/ГП који је сада пок. ГГ као инвеститор потписала и издата је измењена грађевинска дозвола број 351-5/13 од 13.06.2016. године. Новим пројектом превиђена је доградња поткровља, а радови су изведени у свему према том пројекту. Радови на предметном објекту започети су у августу 2011. године. Услед поремећених односа између тужиоца и сада пок. ГГ, односно њеног супруга који је био присутан на градилишту, радови на објекту су прекинути 25.11.2011. године, а довршени од стране инвеститора ангажовањем трећих лица. На основу изјаве законског заступника тужиоца утврђено је да су у време прекида изведени груби грађевински радови, да је објекат био покривен кровом, с тим

што није био омалтерисан, окречен, нити је урађена фасада, није израђена водоводна мрежа, објекат није прикључен на водомер, није била урађена електроинсталација, нити постављена телефонска и ТВ инсталација, септичка јама није била завршена, нити је спроведена канализација, кров није био опшивен, нити постављени олуци, као ни ламинат, ни плочице унутар објекта, те да је сада пок. ГГ о свом трошку купила прозоре и врата иако су били урачунати у цену.

На основу налаза и мишљења вештака грађевинске струке, допунског налаза од 23.12.2020. године, те коначног изјашњења по примедбама странака од 03.03.2022. године, утврђено је према првој варијанти, да вредност изведених радова на објекту у тренутку прекида градње износи 24.932 евра према тржишним ценама у време вештачења, а имајући у виду да је изградња договорена на износ од 27.000 евра и да су тужени сами финансирали радове на име поправке терасе у износу од 271 евро, неисплаћени део потраживања износи 4.661 евро. Према другој варијанти, уколико се износ од 27.000 евра односи на коначно изведени објекат према записнику од 19.09.2011. године, тада је тужени исплатом од 20.271 евро (271 евро на име радова поправке терасе коју су тужени сами финансирали), платио 3,66% више од изведене вредности, јер вредност извршених радова износи 19.268 евра. У односу на изнете примедбе тужених, вештак се изјаснио да приликом вештачења није имао у виду цене дате у понуди тужиоца од 08.07.2011. године, већ на основу актуелних цена које су му због природе струке познате, те да грађевински дневник и књига изведених позиција нису потписани од стране инвеститора, нити надзорног органа који није ни био одређен.

Првостепени суд је одбио тужбени захтев налазећи да је тужилац као извођач, од стране инвеститора превног претходника тужених, исплаћен у целости за изведене радове који су обављени у складу са договором странака до прекида изградње, због чега неосновано потражује исплату мање исплаћених средстава од сразмерно одговарајуће суме за уговорене радове, као и исплату на име додатних радова у односу на предвиђене, с обзиром на то да је инвеститор исплатила 3,66 % више средстава од сразмерно одговарајуће суме за изведене радове.

Другостепени суд није прихватио закључак и становиште првостепеног суда, па је заказао расправу (јер је првостепена пресуда већ једпут била укинута), извео предложене доказе које је ценио у смислу члана 8. ЗПП и утврдио напред наведено чињенично стање. Применом одредаба чланова 600, 630. и 640. ЗОО, закључио је да је основан део тужбеног захтева за исплату износа од 4.661 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, налазећи да је између тужиоца и сада пок. ГГ постигнут договор да грађевински радови буду изведени по систему „кључ у руке“, да је за потребе грађења тужилац израдио понуду од 08.07.2011. године, у којој су таксативно наведени сви радови које је потребно извести и извршен обрачун вредности радова и материјала на укупан износ од 2.238.025,00 динара, након чега је дана 19.09.2011. године, сачињен записник којим је прецизирано да ће изградња објекта бити завршена до 24.10.2011. године и предати кључеви објекта и договорена укупна цена од 27.000 евра. На тај начин, извођач радова се обавезао да изврши све радове потребне за изградњу и употребу објекта у одређеном року, док се наручилац обавезао да плати цену, због чега су испуњен услови да наведени записник може произвести правно дејство уговора о грађењу.

По оцени Врховног суда, другостепена пресуда у побијаном делу, заснована је на погрешној примени материјалног права, због чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Уговор о грађењу дефинисан је у члану 630. Закона о облигационим односима (ЗОО) као уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену. Уговор о грађењу мора бити закључен у писменој форми. Према члану 635 истог закона, цена радова се може одредити по јединици мере уговорених радова (јединична цена) или у укупном износу за цео објекат (укупно уговорена цена). Ако уговор о грађењу садржи одредбу "кључ у руке" или неку другу сличну одредбу извођач се самостално обавезује да изврши скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта, а у том случају уговорена цена обухвата и вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова, а искључује утицај мањкова радова на уговорену цену (члан 640).

У предметној парници, тужилац је као извођач грађевинских и грађевинско-занатских радова ангажован ради изградње спорног објекта, а наручилац (инвеститор) правни претходник тужених се обавео да му за то исплати уговорену цену од 27.000,00 евра по систему „кључ у руке“. Радови на предметном објекту који су започети у августу 2011. године, прекинути су 25.11.2011. године, до када је од стране наручиоца исплаћено 20.000,00 евра и уложено 271 евро. Након тога, сада пок. ГГ као инвеститор је наставила градњу према затеченом стању, до завршетка објекта. Другостепени суд налази да тужилац основано потражује 4.661 евра на име разлике између уложене имовинске вредности у виду рада и материјала за изградњу предметног објекта до прекида градње (према новом дефинисаном пројекту изградње) и исплаћеног износа према споразуму садржаном у записнику од 19.09.2011. године од 20.000,00 евра, имајући у виду и износ од 271 евро на име радова поправке терасе коју су тужени сами финансирали. При том вредност тих радова и материјала, утврђује према њиховој вредности у време израде налаза и мишљења од 23.12.2020. године, коју је умањио за вредност наведеног номинално исплаћеног износа од 20.271 евра.

Према оцени Врховног суда, другостепени суд није у довољној мери оценио све чињенице које су у поступку утврђене, доводећи их у везу са свим доказима који су изведени у поступку, како би правилно применио материјано право доносећи одлуку о тужбеном захтеву, на шта се у ревизији тужених у погледу начина утврђивања вредности радова и материјала основано указује, због чега се за сада не може прихватити закључак другостепеног суда.

Наиме, код утврђења да грађевински дневник и књига изведених позиција нису потписани од стране инвеститора и надзорног органа, јер није ни био одређен (нити су достављени рачуни за изведене радове, отпремнице за испоручени материјал), другостепени суд је пропустио да утврди битну чињеницу која се односи на вредност радова и материјала у време прекида радова на објекту 25.11.2011. године. Ово из разлога што се тако утврђена вредност уложеног рада и материјала мора довести у сразмеру са износом који је исплаћен до прекида градње од 20.000,00 евра (према уговореној динамици) од стране правног претходника тужених и износа од 271 евро, а

затим се преостали проценат неисплаћеног потраживања одређује према вредности изведених радова и материјала по ценама у време пресуђења.

Стога, у поновном поступку другостепени суд ће разјаснити да ли је извршена у целини или делимична исплата за уложени рада и материјал у изградњу предметног објекта до прекида градње, а затим утврдити висину разлике у складу са изнетим примедбама у овом решењу, па ће након тога правилном применом материјалног права поново одлучити о тужбеном захтеву тужиоца.

На основу члана 165. став3. ЗПП, укинута је и одлука о трошковима поступка, јер зависи од коначног исхода спора.

Из наведених разлога, Врховни суд је на основу одредбе члана 416. став 2. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**