



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3313/23
10.7.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Данице Косовац и Весне Секулић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Татјана Хаџи Лазаревић, адвокат из Београда, Сазонова 4/5, против туженог „ПИМ ЈЕЛКА“ д.о.о. Београд - Калуђерица, Драгољуба Стојановића 10, чији је пуномоћник Жарко Младеновић, адвокат из Београда, Проте Матеје 40А/3, ради раскида уговора, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1030/19 од 24.2.2023. године, у седници већа одржаној дана 10.7.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1030/19 од 24.2.2023. године, у првом, другом и четвртом ставу изреке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1030/19 од 24.2.2023. године, првим ставом изреке, раскинут је уговор о заједничкој градњи - суинвестирању Ов 8510/2010 од 01.02.2010. године, закључен између тужиоца - инвеститора и туженог - суинвеститора, осим у делу члана 15 којим су туженом по основу улагања у заједничку градњу припали у својину станови: ... површине 31,30 м², број 7 површине 29,43 м², број ... површине 38,77 м², број ... површине 38,88 м², број ... површине 29,43 м², ... површине 38,98 м², број ... површине 29,43 м², број ... површине 44,94 м², број ... површине 24,80 м² и ... површине 39,87 м², те је обавезан тужени да то призна и трпи. Другим ставом изреке, обавезан је тужени да тужиоцу исплати износ од 1.603,44 евра са каматом по стопи коју приписује Закон о затезној камати почев од 24.2.2023. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања. Трећим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу на износ од 1.603,44 евра плати камату по стопи коју приписује Закон о затезној камати почев од 15.3.2013. године до 23.2.2023. године. Четвртим ставом изреке, обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.000.028,00 динара. Петим ставом изреке, тужилац је ослобођен обавезе плаћања судских такси.

Благовремено изјављеном жалбом тужени је побијао првостепену пресуду из свих разлог прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11...18/20), у првом, другом и четвртном ставу изреке.

Испитујући правилност првостепене пресуде у побијаном делу, сагласно овлашћењу предвиђеним чланом 386 Закона о парничном поступку, Апелациони суд је оценио да жалба туженог није основана.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац - инвеститор и тужени - суинвеститор закључили су уговор о заједничкој градњи (суинвестирању) оверен пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов 8510/2010 дана 1.2.2010. године, а предмет уговора било је заједничко улагање и финансирање изградње по систему „кључ у руке“ будућег новог стамбено-пословног објекта спратности По+Су+П+2+Пк у ..., ..., на катастарској парцели број ..., која чини грађевинску парцелу број 5 површине 757 м², ЗКУЛ ... КО ... Чланом 5 уговора тужилац - инвеститор обавезао се да у заједничку градњу уложи право коришћења предметне грађевинске парцеле и своје право градње, односно право да на наведеној грађевинској парцели реализује са суинвеститором заједничку изградњу предметног објекта. Чланом 8 уговора тужени - суинвеститор обавезао се да у заједничку изградњу уложи у целости финансијска средства и то за израду главног пројекта, евентуалне измене и допуне техничке документације, услове и сагласности комуналних предузећа, подмирење свих законских партиципација и накнада и осталих трошкова у вези са изградњом предметног објекта, заштиту суседних објеката од оштећења, пријаву извођења радова, уређење земљишта пре и после изградње, извођење архитектонско - грађевинских, занатских радова, уграђивање и монтажу уређаја и опреме у свему према техничкој документацији, извођење свих инсталационих радова, прикључење свих инсталација на комуналну мрежу, изградњу у целости новог објекта са становима по систему „кључ у руке“, извршење техничког пријема објекта, прибављање употребне дозволе и укњижбу. Чланом 12 уговора дефинисан је квалитет изградње у првој класи по важећим нормама, стандардима и прописима у Републици Србији, уз прецизно навођење врсте материјала који ће бити уграђени. Чланом 14 уговора предвиђен је рок за завршетак радова на предметном објекту до 30.6.2011. године. Чланом 15 уговора парничне странке - саговорачи су се споразумели да изврше физичку деобу физичких делова будућег новосаграђеног објекта сразмерно свом учешћу у заједничкој изградњи и финансирању истог, тако да је тачно означен број, ознака, квадратура сваког стана, односно паркинг места и оставе које по уговору припадају сваком од уговорних страна. Одредбом члана 20 став 3 уговора предвиђено је да уколико кривицом суинвеститора, из било којих разлога осим више силе, у случају да не буде у могућности да испуни обавезе из тог уговора у погледу квалитета и рока изградње објекта, инвеститор ће имати право раскида тог уговора и право закључења новог уговора о заједничкој изградњи са другим суинвеститорима, и то након процене дотадашњег улагања суинвеститора из тог уговора. Уговорено је да ће ангажовани судски вештак грађевинске струке извршити процену дотадашњег улагања суинвеститора из тог

уговора до раскида, а да ће процењено дотадашње улагање бити компензовано у сагласно одређеној нето површини стамбеног простора у објекту који се гради, при чему ће се узети у обзир процена судског вештака грађевинске струке и тржишна вредност изграђеног стамбеног простора у изградњи и продате непокретности које су по уговору припадале суинвеститору. Анексом наведеног уговора о заједничкој градњи (суинвестирању), који су парничне странке потписале и овериле пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов 15133/2013 дана 01.2.2013. године, чланом 2 констатовано је да је новосаграђени објекат завршен у грађевинским радовима преко 80%. Тужени је овереним уговорима о купопродаји током 2011. године, 2012. године и 2013. године продао трећим лицима стан ... површине 31,30м² за купопродајну цену у износу од 41.400 евра, гарсоњеру површине 29,43м² техничке ознаке 7 и стан површине 38,77м² техничке ознаке 9 за купопродајну цену у укупном износу од 85.580 евра, стан површине 38,88м² техничке ознаке 20 за купопродајну цену у износу од 43.000 евра, гарсоњеру техничке ознаке 4 површине 29,43м² за купопродајну цену у износу од 23.500 евра, стан број 3 површине 38,98м² за купопродајну цену у износу од 35.000 евра, гарсоњеру број 13 пов. 29,43м², за купопродајну цену у износу од 14.715 евра, стан бр. 18, пов. 44,94м², за купопродајну цену у износу од 55.000 евра, гарсоњеру техничке ознаке 1, површине 24,80м² за купопродајну цену у износу од 29.760 евра, стан S11 површине 39,87м² за купопродајну цену у износу од 36.000 евра. Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд је дана 18.3.2011. године, поднела тужбу против тужиоца ради дуга у висини од 5.359.106,39 динара по основу уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу стамбено - пословног објекта у ..., ... ЈКП Београдске електране је дописом од 20.5.2014. године, обавестило тужиоца да је пројектна документација за објекат на адреси ... била достављена на преглед и оверу том комуналном предузећу, након чега је издат позитиван извештај о прегледу инвестиционо техничке документације од дана 25.10.2012. године. ЈКП Београдске електране су издале решење о одобрењу прикључења и закључиле уговор са туженим - суинвеститором, а на основу тужиоцевог овлашћења, али да до дана упућивања наведеног дописа није било никаквих уплата на име партиципације од стране туженог - суинвеститора. Када се испуне све уговорне обавезе од стране туженог - суинвеститора и да позитиван извештај о прегледу кућне грејне инсталације, предметни објекат ће бити прикључен. ЈКП Београдски водовод и канализација је тужиоцу одговорило на захтев за информацију о прикључењу на градску водоводну и канализациону мрежу за објекат на адреси ..., да у електронској бази не постоји корисник на тој адреси, те да се служби техничке документације није обраћало захтевом за сагласност на пројекат водовода, ни на пројекат канализације. Решењем комуналног инспектора Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе града Београда број 355-2708/2014 од 8.9.2014. године, наложено је ЈКП „Београдски водовод и канализација“ да укине цевну везу - бесправни прикључак, на градску водоводну мрежу у водомерном склоништу у ... Уговором о продаји непокретности ОПУ 981-2016 од 6.5.2016. године, тужени је купцу ... продао стан у изградњи број 2 површине 38,87м², стан број 15 површине 38,77м² и гарсоњеру број 19 површине 29,43м², у објекту на адреси ... за уговорену купопродајну цену у укупном износу од 53,585 евра, која ће бити исплаћена компензацијом кроз извођење грађевинских радова. У уговору је констатовано да се наведене непокретности купују у грубим радовима, те да ће купац својим средствима завршити исте. Уговором о продаји непокретности ОПУ 1496-2016 од 27.6.2016. године, тужени је истом купцу продао и стан број 22 површине 24,88м², стан број 23 површине 42,31м² и галерију

површине 69,42м² за укупну купопродајну цену од 56.644 евра, која ће се исплати компензацијом кроз извођење грађевинских радова. У уговору је констатовано да се наведене непокретности купују у грубим радовима, те да ће купац својим средствима завршити исте. Уговором о продаји непокретности ОПУ 1343-2016 од 29.7.2016. године, тужени је купцу ББ продао стан у изградњи број 21 површине 38,87м² за купопродајну цену од 19.450 евра. Дирекција за градско грађевинско земљиште и изградњу града Београда је повукла тужбу против тужиоца ради исплате накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, јер је тужилац измирио дуг. Тужилац је туженом упутио опомену пред утужење ради раскида уговора о заједничкој изградњи дана 7.4.2011. године, коју је тужени примио дана 12.4.2011. године.

Према налазу судског вештака грађевинске струке Иване Комненић од 23.3.2015. године, и допунском налазу истог вештака од дана 10.8.2017. године, на дан израде допунског налаза укупан степен изграђености објекта на предметној парцели је 80%, који проценат приказује степен завршетка грађевинских, грађевинско-занатских и инсталатерских радова на самом објекту. Станови у згради су у завршној фази, али то није довољно да би се објекат сматрао завршеним, а станови који према уговору припадају тужиоцу у просеку су завршени 88%. Стамбени део зграде - станови и комуникације у стамбеном делу зграде завршени су у проценту од 92%. Основни и допунски налаз урађени су на основу увида у расположиву пројектно - техничку документацију и увиђаја на лицу места, а вештак је констатовала да није добила на увид предмер и предрачун планираних радова, као ни уговоре, ситуације и било које финансијске документе, па је извршила процену трошкова изградње објекта у складу са наменом простора, као и процену степена завршетак појединачних простора. Вештак је утврдила да предметни објекат није изведен према пројекту који има дозволу, ни према допуни пројекта саобраћаја, а пројекат за легализацију изведеног стања није комплетан, тако да се процена степена готовости односи само на грађевинске и инсталатерске радове унутар објекта без трошкова прикључења објекта на јавно комуналну инфраструктуру и трошкове уређења грађевинског земљишта. Вештак је утврдила да укупна висина улагања износи 458.420 евра. Просечна вредност стамбеног простора који је до тог тренутка продат је 1.103,79 евра по квм, тако да би туженом сразмерно процењеним улагањима припало 412.240 евра, који износ се добија када се помножи 1.103,79 евра по м² са 373,48м². У тачки 3 основног налаза судски вештак је побројала све радове које је потребно завршити у стамбеном делу објекта, као и шта је потребно предузети да би објекат био технички примљен. Судски вештак је утврдила да је укупна површина стамбеног објекта који је тужени продао 375,83м², а да му по основу улагања припада 374,52м², а да просечна тржишна вредност у предметној згради износи 1.224 евра по м². Према допунском налазу истог вештака од 27.10.2022. године, да би се испуниле обавезе дефинисане уговором о заједничкој градњи - суинвестирању, поред физичког завршетка радова, потребно је извршити стално прикључење на комуналну инфраструктуру. Пре извођења радова на прикључцима потребно је на пројекте инсталација добити сагласност комуналних кућа, затим извести све неопходне радове у складу са пројектном документацијом, платити партиципацију и трошкове прикључења у складу са одлукама Јавно комуналних предузећа и добити сагласност на прикључке, урадити пројекат изведеног објекта и прибавити грађевинску дозволу или легализовати или озаконити објекат. Потребно је прибавити сагласност Управе за ванредне ситуације МУП РС - Сектор за заштиту од пожара на пројекат изведеног објекта, а по завршетку радова потребно је добити сагласност на изведено

стање. Потребно је добити позитивно мишљење за технички преглед објекта, добити употребну дозволу, укњижити све посебне делове објекта. Да би оставарио право на прикључење на водоводну и канализациону мрежу, будући корисник има обавезу плаћања такси за услове, сагласност и прикључак. Поред тих трошкова постоје и реални трошкови извођења радова: ископи, полагање цевовода, израда шахтова, израда водомерног шахта и уградња водомера са пратећом арматуром, израда граничног ревизионог шахта за канализацију. Констатовано је да постоји обавештење од ЈКП БВК да не постоји корисник на адреси ... и још увек није поднет ни пројекат на сагласност. ЈКП Београдске електране утврђује нормативе за обрачун трошкова прикључка и јединичне трошкове за одређивање дела трошкова система насталих због прикључења и на основу тих норматива утврђује висину трошкова прикључка. ЈКП Београдске електране су доставиле обавештење да је тужени склопио уговор о прикључењу објекта, али да по том уговору није било никаквих уплата на име партиципације. Прикључење на електро мрежу није извршено. Уграђено је 25 бројила и према изјавама станара трошкови партиципације и прикључења нису измирени. Није уграђен потребан број бројила - недостаје за заједничку потрошњу, три локала и оставу. Није добијена електроенергетска сагласност. Након техничке обраде, утврђује се износ учешћа потрошача у финансирању повећања капацитета на елементима мреже вишег напона, ради обезбеђења услова за трајно напајање електричном енергијом и остваривање техничких услова за прикључење. Износ накнаде зависи од снаге објекта и места прикључења. Трошкове уређења градског грађевинског земљишта у складу са уговором са Дирекцијом за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда измирио је тужилац - инвеститор, тако да и тај елемент уговора није испуњен од стране туженог - суинвеститора. Потребно је завршити пројекат изведеног објекта и добити грађевинску дозволу, а по добијању употребне дозволе може се извршити укњижење посебних делова објекта. Према налазу вештака, а имајући у виду уговор закључен између парничних странака, тужени је испунио своју уговорну обавезу са аспекта грађевинске струке у износу од 60%.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је у складу са члановима 124, 125, 130, 132 и 277 став 1 Закона о облигационим односима оценио да су парничне странке закључиле уговор о заједничкој изградњи са циљем да тужилац у заједнички посао унесе право коришћења предметне грађевинске парцеле и право градње, а да тужени на тој грађевинској парцели на основу одобрења за изградњу обезбеђеног од стране тужиоца, изгради објекат са посебним физичким деловима који ће у грађевинском смислу бити завршени по систему „кључ у руке“ и који ће у правном смислу бити подобни да буду уписани у надлежни катастар непокретности. Да би се наведени крајњи циљ остварио, о коме су парничне странке постигле сагласност воља приликом закључења уговора, тужени је требало, осим финансирања изградње објекта, да предузме и испуни низ других фактичких и правних радњи дефинисаних закљученим уговором о заједничкој градњи (чланови 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19 и 21) којима би испунио своје уговорне обавезе. Првостепени суд је, имајући у виду налаз вештака, оценио да се не може сматрати да је предметни уговор испуњен у претежном делу, те је закључио да је основан тужбени захтев да се предметни уговор о заједничкој градњи делимично раскине, осим у делу члана 15 на основу кога су туженом, по основу улагања у заједничку градњу, припали у својину станови и то стан S14 површине 31,30 м², стан број 7 површине 29,43 м², стан број 9 површине 38,77 м², стан број 20 површине 38,88 м², стан број 4 површине 29,43 м², стан S3 површине 38,98 м², стан

број 13 површине 29,43 м², стан број 18 површине 44,94 м², стан број 1 површине 24,80 м² и стан S11 површине 39,87 м², на име онога оно што је тужени уложио у досадашњу реализацију уговора и од чега је остварио приход продајом наведених станова у изградњи. Како из налаза вештака грађевинске струке Иване Комненић произлази да би туженом на име уложеног припала површина објекта од 374,52 м², а како је тужени продао 375,83 м², при чему је просечна тржишна вредност м² у предметној згради 1.224 евра/м², тужени је обавезан да тужиоцу на има више продате квадратуре исплати износ од 1.603,44 евра са каматом по стопи коју приписује Закон о затезној камати почев од дана пресуђења, као дана када је уговор раскинут, с обзиром да од раскида уговора тужени пада у доцњу са враћањем стеченог на основу тог уговора, па до исплате, а одбијен је као неоснован тужбени захтев за законску затезну камату на досуђени износ од подношења тужбе дана 15.3.2013. године до дана који претходи дану пресуђења 23.2.2023. године.

По оцени Апелационог суда првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право дајући за своју одлуку у потврђујућем делу разлоге које у целости прихвата Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Неосновано је жалбено указивање да је првостепени погрешно и непотпуно утврдио чињенично стање погрешном оценом доказа прихватањем основног и допунских налаза вештака грађевинске струке Иване Комненић – да допуна налаза вештака од 27.10.2022. године, описује редован ток ствари када се градња објекта одвија стриктно по пројекту, а да се у конкретном случају изградња одвијала уз одступања од пројекта, са чиме се тужилац фактички сагласио пошто није имао примедбе, чиме тужени указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези са чланом 8 Закона о парничном поступку.

У складу са одредбом члана 308 став 1 Закона о парничном поступку странке су дужне да најкасније на припремном рочишту, односно на првом рочишту за главну расправу ако припремно рочиште није обавезно изнесу све чињенице потребне за образложење својих предлога и да предложе доказе којима се потврђују изнете чињенице. На тај начин странке су временски ограничене могућношћу безусловног изношења нових чињеница и предлагања и прилагања нових доказа који су до тада постојали. Накнадна могућност изношења нових чињеница и нових доказа до закључења главне расправе у складу са чланом 314 Закона о парничном поступку више није безусловна, већ странке морају учинити вероватним да без своје кривице исте нису могле изнети, односно предложити. Ако тај услов није испуњен суд неће узети у обзир нове чињенице и доказе.

Првостепени суд у складу са одредбом члана 229 став 2 Закона о парничном поступку одлучио које ће доказе извести ради утврђења битних чињеница, те је извео доказ грађевинским вештачењем и допунским вештачењем преко вештака Иване Комненић, чије вештачење је прихватио у погледу битних чињеница за доношење правилне одлуке у овом спору, а према стању у списима, на рочишту одржаном дана 24.3.2023.године, на коме је закључена главна расправа, пуномоћници парничних странака нису имали нових доказних предлога, нити је тужени предложио контролно вештачење.

По оцени Апелационог суда, правилно је првостепени суд оценио да је без утицаја поднесак туженог од 16.1.2023. године, с обзиром на то да је тужени имао обавезу да благовремено достави сву потребну документацију ради вештачења, а приложени рачуни инфостана на име непарничара ВВ, потврда од 7.12.2012. године и уговор о извођењу завршних радова од 12.3.2012. године, нису у супротности са налазом вештака, који је од туженог обавештен да је објекат у поступку израде сталног прикључка на градску водоводну мрежу, а да није поднет захтев за прикључење на канализацију, те да је објекат прикључен преко привременог, градилишног прикључка. Осим тога, вештак је установио да је објекат прикључен на електромрежу, да је урађен КПК на објекту и монтирано 25 бројила, а решење о одобрењу за прикључење има 23 бројила за станове, једно за гаражу и једно за заједничку потрошњу, недостаје минимум 5 трофазних бројила и једно монофазно бројило, а тужени није доставио сагласност ЕДБ за прикључење објекта, ни уговор о продаји електричне енергије, које чињенице је вештак узео у обзир приликом давања налаза.

Према одредби члана 7 и члана 231 став 2 у вези са чланом 228 Закона о парничном поступку, парничне странке су дужне да за своје тврдње пруже доказе (правило о терету доказивања), а на туженом је био терет доказивања чињеница на које се позива, имајући у виду да је одредбама Закона о парничном поступку прописано начело диспозиције по којем су странке дужне да предложе доказе, у конкретном случају, тужени није доказао да је све своје обавезе по предметном уговору о заједничкој градњи извршио у већем обиму од оног који је утврђен прихваћеним налазом вештака.

Приликом доношења одлуке Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Правилном применом чланова 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку првостепени суд је одлучио о трошковима парничног поступка чију висину је определио сагласно одредбама Адвокатске тарифе и Таксене тарифе важећим на дан пресуђења.

На основу изложеног применом члана 390 у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 и применом члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци ове пресуде.

Председник већа-судија
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић