



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 458/25
2.4.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., против тужених ББ из ..., ВВ из ..., као правних следбеника сада пок. ГГ, и ДД из ..., чији је заједнички пуномоћник Зоран Борозан, адвокат из Београда, ул. Гаврила Принципа број 29, поштански фах 114, ради накнаде материјалне штете, вредност предмета спора 9.185.207,05 динара, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против решења Вишег суда у Београду П 536/17 од 4.9.2024. године и пресуде Вишег суда у Београду П 536/17 од 26.1.2024. године, у седници одржаној дана 2.4.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** решење Вишег суда у Београду П 536/17 од 4.9.2024. године.

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 536/17 од 26.1.2024. године у ставу првом, трећем и четвртном.

УКИДА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 536/17 од 26.1.2024. године у ставу другом и петом изреке и у том делу предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, не дозвољава се објективно преиначење тужбе као из поднеска од 12.12.2016. године и то у тачкама 2, 4, 5 и 6 предложеног тужбеног захтева. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца, којим је тражио да се обавезу тужени да му солидарно надокнаде материјалну штету и то по основу мање изведених радова уговорених и одобрених грађевинском дозволом, уграђеног материјала и опреме слабог квалитета од уговореног и пројектом предвиђеном, у износу од 8.822.748,21 динар, на дан 30.4.2008. године, као дана извршеног коначног обрачуна, са законском затезном каматом почев од 30.4.2008. године, па до коначне исплате, као неоснован. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да му солидарно

накнаде материјалну штету на име неусклађене динамике извођења радова са уговореним роком градње у износу од 362.458,84 динара на дан 30.4.2008. године, као дана извршеног коначног обрачуна, са законском затезном каматом почев од 30.4.2008. године, па до коначне исплате, као неоснован. Ставом четвртим изреке, одбијен је захтев за одређивање привремене мере тужиоца, којим је тражио да се наложи туженима да одмах са градилишта повуку своје раднике, уклоне преостали материјал, опрему и средства, те да станове у поткровљу зграде број ... у ул. ... у ..., потпуно слободне и испражњене од свих лица и ствари, предају тужиоцу, а све под претњом принудног извршења и законских последица за случај непоступања, као неоснован. Ставом петим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове поступка у износу од 2.151.000,00 динара са законском затезном каматом почев од наступања услова за извршност одлуке до исплате.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући је у целости из свих законских разлога. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужени су благовремено дали одговор на жалбу, предлажући да Апелациони суд у Београду, као другостепени, одбије жалбу тужиоца, као неосновану и потврди пресуду првостепеног суда. Трошкове другостепеног поступка нису тражили.

Допунским решењем Вишег суда у Београду П 536/17 од 4.9.2024. године, ставом првим изреке, одбачена је тужба тужиоца у делу којим је тражио да се обавезу тужени да солидарно надокнаде материјалну штету тужиоцу и то по основу измакле користи станова број 13 и 17 за период од 26.10.1999. године до 7.2.2000. године у износу од ... динара и станова број 14, 15, 16, и 18 од 26.10.1999. године до 10.3.2005. године са законском затезном каматом почев од дана доношења пресуде, па све до коначне исплате. Ставом другим изреке, исправљена је пресуда овог суда П 536/17 од 26.1.2024. године, тако што у уводу пресуде, у трећем реду, иза имена и презима тужене ББ из ..., уместо адресе ..., треба да стоји ... Ставом трећим изреке, констатовано је да у преосталом делу пресуда остаје неизмењена.

Против наведеног решења тужилац је благовремено изјавио жалбу побијајући га у ставу првом изреке из свих законских разлога, како то произлази из садржине жалбе.

Приликом одлучивања Апелациони суд је имао у виду да се првостепени суд погрешно у својој одлуци позвао на одредбе Закона о парничном поступку ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 4/77 са каснијим изменама и допунама) уместо Закона о парничном поступку - ЗПП("Службени гласник РС" бр. 125/04 и 111/09), који се у конкретном случају примењује на основу одредбе члана 506 став 1 ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), али је оценио да то није било од утицаја на правилност побијане пресуде, с обзиром на идентичну садржину примењених норми.

Испитујући надаље правилност ожалбеног решења од 4.9.2024.године и пресуде у смислу члана 372 у вези члана 388 ЗПП ("Службени гласник РС" бр.125/04 и 111/09), који се у конкретном случају примењује на основу одредбе члана 506 став 1 ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд

је оценио да жалба тужиоца против решења од 4.9.2024. године није основана, а да је жалба изјављена против пресуде делимично основана.

У поступку пред првостепеним судом, приликом доношења побијане пресуде и побијаног решења, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 и у вези члана 388 ЗПП, на које Апелациони суд пази по службеној дужности.

Супротно наводима жалбе, побијано решење од 4.9.2024. године не садржи ни битну повреду одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 12 у вези члана 388 ЗПП (означену у жалби као повреда из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП), пошто нема недостатака због којих се не би могло испитати, јер је изрека пресуде разумљива, не противречи ни сама себи ни разлозима који су наведени у погледу свих битних чињеница на јасан и непротивречан начин.

Према образложењу побијаног решења, постављени захтев у поднеску од 12.12.2016. године означен у другој тачки 3, а којим је тужилац захтевао исплату измакле користи на име закупнине, недовољно одређен и недопуштен, сматрајући да по њему поступање није могуће. Наиме, тужилац је тужбеним захтевом тражио исплату измакле користи на име закупнине, али није одредио колику је стварну штету претрпео, из ког разлога је наведеним поднеском предложио вештачење на околност уврђивања просечне тржишне вредности закупнине за станове 13 и 17 за период од 26.10.1999. до 7.2.2000. године, те закупнине за станове 14, 15, 16 и 18 за период од 26.10.1999. године до 10.3.2005. године, која одговара закупнини станова по величини и месту у коме се налази у Београду према ценама на дан вештачења, да би на рочишту дана 26.1.2004. године повукао предлог за вештачење од стране вештака економско-финансијске струке због чега је тужбени захтев неодређен и неизвршив, јер тужилац није одредио колику је евентуалну штету претрпео.

Правилно је првостепени суд ценио неуредном тужбу у делу којим је тужилац тражио да се обавезе тужени да солидарно накнаде материјалну штету и то по основу измакле користи, имајући у виду да је тужилац није у тужби определио штету за станове број 13 и 17 за период од 26.10.1999. године до 7.2.2000. године већ је исту означио тачкицама односно као "... динара", док за станове 14, 15, 16 и 18 од 26.10.1999. године до 10.3.2005. године није навео никакав износ, а имајући у виду да је жалбу поднео пуномоћник тужиоца из реда адвоката, те се у конкретном случају не ради о неурој странци, која је грешком изоставила износ материјалне штете коју тражи и којој би таква тужба имала бити враћена на уређење. Наиме, одредбом члана 279 тачка 7 ЗПП-а ("Службени гласник РС" бр.125/04 и 111/09) прописано је да суд по претходном испитивању тужбе доноси решење којим се тужба одбацује ако је тужба неразумљива или не садржи све што је потребно да би се по њој могло поступати. Супротно жалбеним наводима, да је тужилац у поднеску од 26.6.2000. године јасно, прецизно и одређено истакао да је изнајмио стан и да на име закупа плаћа 8.000,00 динара месечно, што за период од 1.3. до 31.5.2000. године износи 24.000,00 динара, што је поткрепио доказима у виду уговора о закупу стана од 15.10.1999. године и записником од 15.8.2000. године о предаји стана станодавцу, полазећи од цитиране одредбе закона и чињенице да је тужилац поднеском од 12.12.2016. године (а не поднеском од 26.6.2000. године) пропустио да јасно означи износ измакле користи у

динарима, то је овај суд становишта да је првостепени суд исправно поступио када је одбацио тужбу тужиоца у овом делу, посебно што је преиначење тужбе тражено 16 године након подношња када се не могу постављати потпуно нови захтеви. Неосновано тужилац наводи да су се тужени упустили у расправљање по преиначеном захтеву јер је првостепени судија одмах на рочишту одлучио о преиначењу тако што га није дозволио. Како се жалбом тужиоца не указује на другу битну повреду поступка, која је могла бити од утицаја на законитост и правилност побијаног решења, иста је потврђена применом члана 387 тачка 2 ЗПП, те је одлучено као у ставу првом изреке ове пресуде.

Приликом одлучивања овај суд је имао у виду да је, с обзиром да је прошла фаза поступка у ком се тужба може одбацивати, првостепени суд у овом делу требало да одбије захтев, али је с обзиром да је одбачај повољнији за жалиоца, те забрану преиначење на горе, ожалбено решење ваљало потврдити. Разлози другостепеног суда у овом делу су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у циљу давања образложене одлуке и права на правично суђење сагласно чл. 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода (Сл. лист СЦГ – међународни уговори“, бр. 9/03, 5/05 и 7/05 – испр.и „Службени гласник РС – Међународни уговори 12/10) - пресуда ЕСЉП од 27.септембра 2001.године, *Hirvisaari v. Finland* (49684/99, § 30-33).

Надаље, према чињеничном утврђењу првостепеног суда, тужилац је ради изградње стамбених јединица у згради у ул. ..., као инвеститор, закључио са правним претходником прво и друготужене и трећетуженим, као извођачима, уговор о изградњи дана 15.10.1998. године, који је оверен пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр.15840/98 дана 16.10.1998. године. Уговором о изградњи тужилац је поверио туженима изградњу стамбених јединица број 13 на V спрату површине од 25 м², број 13а на V спрату површине 23 м², број 17 на VI спрату површине од 28 м², број 14 и 15 на V спрату укупне површине од 116 м² и број 16 и 18 на VI спрату укупне површине од 54 м², уз констатацију да су стамбене јединице 13 и 13а две посебне јединице урађене по систему “кључ у руке”. Обавезе тужених, као извођача радова, таксативно су набројане у члану 4 уговора и то: да се у току и након градње не угрози стабилност зграде, не погорша употребљивост појединих делова зграде и услова становања власника станова и обезбеде други услови дефинисани позитивним законским прописима, да пре почетка радова поставе заједничку ТВ антету, на уграде кровну конструкцију и поставе кров на згради, да уграде интерфон, да изграде и поставе улазну капију на згради, да изграде вешерницу и окрече ходник и степениште у згради, да по систему “кључ у руке” изграде стамбену јединицу на V спрату површине 25.29 м², на V спрату површине од 23.85 м², на VI површине 28.22 м², а да је рок за извршење уговорених обавеза 90 радних дана од дана добијања грађевинске дозволе. Накнада за извршене обавезе тужених регулисана је на тај начин што је предвиђена дужност тужиоца да туженима уступи стамбене јединице број 14, 15, 16 и 18. Решењем од 26.10.1999. године, које је постало правноснажно 22.11.1999. године тужиоцу је одобрена употреба изведених радова на реконструкцији таванског простора у згради у ул. ..., те су тужени дописом од 7.2.2000. године обавестили тужиоца о извршеним радовима и спремности на примопредају. Радови су извршени у року, који је без кривице тужених продужен до 3.2.2000. године, објекат је подобан за употребу, а изведени радови су по обавезама са Скупштином станара изведени квалитетно и у обиму већем од уговореног. Приликом изградње дошло је до одређених одступања од

проекта – од стана број 13 из техничке документације изведена су два стана, стан број 13 и 13а, а од страна број 14 стан број 14 и 14а. Површина изграђених станова који по уговору припадају тужиоцу, је мања од уговорене за 2.64 м², те постоје одређени недостаци у виду мање изведених радова од уговорених по систему “кључ у руке”. Тужилац је уписан у земљишним књигама као власник свих новоформираних јединица.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, првостепени суд је применом одредби чл. 630 став 1 и 640 став 1 Закона о облигационим односима, чл. 34 и 42 Посебних узанси о грађењу, чл. 39 и 40 Закона о изградњи објекта (“Службени гласник РС” број 44/95, 24/96, 16/97 и 43/2001) и члана 265 Закона о извршењу оценио да тужбени захтев тужиоца није основан у целисти.

Одлучујући о делу захтева који се односи на накнаду материјалне штете на име неусклађене динамике извођења радова са уговореним роком градње у износу од 362.458,84 динара, првостепени суд је пошао од налаза и мишљења судског вештака од 27.1.2003. године, који је допуњен изјашњењем од 20.5.2003. године, а који је првостепени суд прихватио као јасан, детаљан, прецизан и урађен у складу са правилима струке. Полазећи од одредбе члана 42 став 1 Посебних узанси о грађењу, којима су предвиђене посебне околности које могу довести до продужетка рока, те имајући у виду ванредно стање које је било проглашено у Савезној Републици Југославији у периоду од 24.3.1999. године до 10.6.1999. године, као и чињеницу да је тек дана 3.2.2000. године од стране ЕДБ-а дата сагласност, првостепени суд је нашао да је дошло до оправданог прекорачења рока. Такође, према налазу и мишљењу вештака уговорени рок градње прекорачен је без кривице извођача, те је сходно томе првостепени суд донео одлуку као у ставу трећем изреке ожалбене пресуде.

Првостепени суд је у ставу четвртом изреке ожалбене пресуде одбио захтев за одређивање привремене мере, као неоснован, имајући у виду да је чланом 265 ЗИО прописано да се привремена мера као средство обезбеђења потраживања може одредити уколико су испуњена два кумулативно потребна услова, односно ако је извршни поверилац учинио вероватним постојање потраживања, које се привременом мером обезбеђује, као и опасност по потраживање, односно ако учини вероватним да ће без привремене мере извршни дужник осујетити или знатно отежати наплату потраживања тиме што ће своју имовину или средства отуђити, прикрити или на други начин располагати, првостепени суд је нашао да нису испуњени услови за доношење исте. Имајући у виду да је од предлога за одређивање привремене мере протекло више од 24 године, та да се на градилишту више не налазе радници, материјал, опрема и средства, те да тужени нису у поседу станова тужиоца, постављени предлог је беспредметан, те га је требало одбити.

Све важне чињенице за доношење одлуке о основаности тужбеног захтева, садржаног у ставу трећем и четвртом изреке побијане пресуде, првостепени суд је потпуно и поуздано утврдио изведеним доказима, које је правилно ценио применом одредбе члана 8 ЗПП, а на тако утврђено чињенично стање правилно је применио и материјално право. Разлоге које је за свој чињенично-правни закључак у овом делу дао првостепени суд у свему, као правилне и аргументоване, прихвата и овај суд, као другостепени, те одлуку у овом делу посебно не образлаже, на основу овлашћења из члана 382 став 1 ЗПП.

Како се жалбеним наводима тужиоца не доводи у сумњу правилност побијане пресуде у ставу трећем и четвртом изреке, нити се указује на другу битну повреду поступка, која је могла бити од утицаја на законитост и правилност побијане пресуде у овом делу, а чињенично стање је правилно утврђено и правилно примењено материјално право, те дати разлози које прихвата и овај суд, то је ожалбена пресуда потврђена у ставу трећем изреке, као и решење о привременој мери која је, с обзиром на протек година изгубила сврху и постала неизвршива, а све применом члана 375 и 387 тачка 2 ЗПП одлучено је као у ставу другом изреке ове пресуде.

Без утицаја су жалбени наводи тужиоца да је у првостепеном поступку дошло да апсолутно битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 тачка 12 ЗПП у вези са чл. 71 став 2 и 72 став 1 ЗПП (члан 361 став 2 тачка 12 ЗПП у вези чл. 70 и 71 старог ЗПП) јер је о захтеву за изузеће судије одлучено решењем од стране судије који није за то имао законско овлашћење – председника првостепеног грађанског одељења Вишег суда у Београду што је било од значаја и утицаје на доношење правилне и на закону засноване пресуде, јер је по захтеву правилно одлучено решењем VII-39 бр. 211/20 од 8.7.2020. године које је постало правноснажно.

Неосновани су жалбени наводи тужиоца којима се указује на битну повреду одредаба парничног поступка јер суд лично није позивао на заказана рочишта судског вештака као стручног консултанта тужиоца Небојшу Гајића, имајући у виду да по одредбама Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр. 125/04 и 111/09), који се у конкретном случају примењује, није било прописано да странка може да ангажује стручњака или другог вештака уписаног у регистар судских вештака, који ће да сачини примедбе на достављени налаз и мишљење или нов налаз и мишљење у писаном облику, те да на рочишту за главну расправу суд може да их прочита и да дозволи том лицу да учествује у расправи, постављањем питања и давањем објашњења јер је ова одредба уведена чланом 271 став 2 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр.72/11).

Без утицаја су жалбени наводи тужиоца којим је указивао да је тужилац овлашћен да може предлагати у доказном поступку извођење доказа до завршетка доказног поступка, између осталих и налаз и мишљење Градског завода за вештачења из Београда, уз тужбу, којим је утврђено да су његови станови изграђени у мањој површини од 24 м², јер одредбама ЗПП-а који се у конкретном случају примењују није била прописана процесна могућност да се уз тужбу приложи налаз вештака без одлука суда, већ је тужилац пре подношења тужбе могао да изврши обезбеђење доказа кроз ванпарнични поступак или у току парничног поступка, те овакав доказ првостепени суд правилно није прихватио. Са тим у вези, неоснован је жалбени навод тужиоца да је првостепени суд требало да покуша да на рочишту услагласи налазе и стручна мишљења вештака која чине део процесне грађе списка.

Без утицаја су и жалбени наводи да је ожалбена пресуда заснована на службеним белешкама од 21.2.2006, 21.2.2006, 29.9.2006. године које немају правну снагу доказног средства јер немају значај јавне исправе, имајући у виду да читање службене белешке није доказ већ информација суду о току и садржини захтева у другим

поступцима на које су се странке позивале.

Неосновани су жалбени наводи да је суд ожалбену пресуду засновао на Записнику од 25.1.2000. године сачињеном од стране тужених са председником Скупштине станара, који је апсолутно ништав и без правног дејства, те да о ништавости суд води рачуна по службеној дужности, јер је наведени Записник доказ који суд цени на основу члана 8 ЗПП док тужилац није тражио утврђење ништавости Записника.

Неосновано тужилац оспорава налаз и мишљење вештака грађевинске струке, имајући у виду да није предложио ново ни допунско вештачење, односно није имао нових доказних предлога на последњем рочишту за главну расправу. Са друге стране, везано за приложене доказе уз жалбу, тужилац није учинио вероватним да их без своје кривице није могао изнети односно предложити до закључења главне расправе у смислу одредбе члана 359 став 1 ЗПП.

Међутим, по налажењу Апелационог суда правилност побијане пресуде о захтеву тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да му солидарно надокнаде материјалну штету и то по основу мање изведених радова уговорених и одобрених грађевинском дозволом, уграђеног материјала и опреме слабог квалитета од уговореног и пројектом предвиђеном, у износу од 8.822.748,21 динар, на дан 30.4.2008. године, као дана извршеног коначног обрачуна, о коме је одлучено ставом другим изреке се, за сада, не може испитати, јер недостају јасни и потпуни разлози о битним чињеницама од значаја за пресуђење, чиме је учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју тужилац основано указује у својој жалби. Осим тога, због погрешне примене материјалног права ни чињенично стање у погледу овога захтева тужиоца није потпуно и правилно утврђено, на шта се такође жалбом тужиоца основано указује, а на шта пази и овај суд по службеној дужности.

Наиме, одлучујући о тужбеном захтеву у делу који се односи на накнаду материјалне штете и то по основу мање изведених радова и материјала и опреме слабог квалитета у износу од 8.822.748,21 динара, првостепени суд је ценио Уговор о изградњи од 15.10.1998. године, као и решење за комунално-стамбене и грађевинске послове Општинске управе Општине Врачар број 354-861/99-III од 26.10.1999. године, које је постало правноснажно 22.11.1999. године, којим је одобрена употреба изведених радова на реконструкцији таванског простора у згради у ул Применом одредбе члана 640 ЗОО и члана 34 став 1 Посебних узанси о грађењу, којом је прописано да уговорена цена обухвата и вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова, а искључује утицај мањкова радова на уговорену цену, првостепени суд је оценио да тужилац не може да истакне захтев за накнаду штете по основу мање изведених радова, с обзиром да клаузула “кључ у руке”, која је прописана уговором, то искључује.

Поред тога, према разлозима првостепеног суда како је донето решење којим је дозвољена употреба изведених радова, а Законом о изградњи објекта, који је био важећи у време извођења радова, прописано да је објекат подобан за употребу ако је изграђен у складу са техничком документацијом на основу које је издата грађевинска дозвола, а што управо наведено решење доказује, тужбени захтев тужиоца није

основан, јер према наведеним законским одредбама, уколико закљученим уговором није што друго предвиђено, произилази да је извођач радова извршио у целости своју уговорену обавезу, по основу уговора о грађењу закљученог по принципу “кључ у руке” по извршеној примопредаји изведених радова, што подразумева да су изведени сви уговорени радови, потребни за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта.

Међутим, иако је тужилац ради изградње стамбених јединица у згради у ул. ..., као инвеститор, закључио са правним претходником прво и друготужене и трећетуженим, као извођачима, уговор о изградњи, првостепени суд није ценио чињенице да су све радове финансирали извођачи радова, због чега је остало неразјашњено да ли се ради о уговору о грађењу или уговору о заједничкој изградњи, те стоје жалбени наводи тужиоца да првостепени суд није утврдио стварну вољу уговорних страна на основу члана 88 ЗОО. Уколико се ради о уговору о грађењу, првостепени суд је пропустио да примени одредбе чл. 600-629 Закона о облигационим односима, које се односе на уговор о делу, имајући у виду да је према одредби члана 630 ЗОО уговор о грађењу посебна врста уговора о делу.

Првостепени суд је пропустио да цени и да ли би, у смислу одредби које се односе на уговор о делу, тужилац имао право на накнаду штете, јер је само истакао да тужене није обавестио о недостацима, јер није било грађевинске књиге и да је сазнао за недостатке тек по укњижби (9.2.2000. године), а с обзиром да је тужба поднета 23.3.2000. године. Са друге стране, тужбеним захтевом је тражен раскид уговора а не отклањање недостатака у смислу члана 89 Посебних узанси о грађењу, што је првостепени суд такође пропустио да цени.

Осим тога, закључак првостепеног суда да су извођачи радова извршили у целости своју уговорену обавезу, по основу уговора о грађењу закљученог по принципу “кључ у руке”, је супротан садржини изведених доказа, јер је у члану 2 Уговора систем “кључ у руке” изричито уговорен само за станове број 13 (површине 25 м²) и 13а (површине 23 м²), а не и за стан број 17 (површине 27 м²), док се у ставу 4 Уговора наводи да по систему “кључ у руке” треба изградити три стамбене јединице и то две површине 25,29 м² и 23,85м² на V спрату и једну површине 28.22 м² на VI спрату). Првостепени суд је пропустио да цени ове чињенице и разјасни праву вољу странака на начин да утврди да ли је и за стан број 17 уговорена изградња по систему “кључ у руке”, јер уколико није онда уговорена цена не обухвата вредност свих непредвиђених радова и вишкова радова (чија предрачунска вредности износи укупно 4.061.501,40 динара на нивоу јануар 2003. година, с тим да нису утврђени вишкови за сваки стан појединачно па ни за стан број 17), и не искључује утицај мањкова радова на уговорену цену (чија предрачунска вредности износи укупно 350.790,00 динара на нивоу јануар 2003. година, с тим да нису утврђени мањкови за сваки стан појединачно па ни за стан број 17), те у том смислу тужилац може да истакне захтев за накнаду штете по основу мање изведених радова.

Првостепени суд је такође пропустио да цени и чињеницу да су у самом Уговору о изградњи у члану 2 и члану 4 различито наведене површине станова 13, 13а и 17, те да утврди која је стварно уговорена површина.

Поред тога, иако првостепени суд наводи да у целости прихвата налаз вештака,

не образлаже зашто не прихвата налаз у делу у коме вештак наводи да је, да би се изведено стање довело у уговорено и пројектовано потребно извести радове из налаза у укупном износу од 329.072,50 динара, које не наводи као мањак, већ одбија захтев тужиоца у целости.

Осим тога, иако је првостепени суд прихватио налаз вештака из кога је утврдио да је површина изграђених станова који по уговору припадају тужиоцу мања од уговорене (за 2.64 м²), у својој одлуци се позива на члан 640 ЗОО и члан 34 Посебних узанси о грађењу и не образлаже због чега мање изграђена површина потпада под мањкове радова за које тужилац не може да истакне захтев за накнаду штете нити се на околност да ли мање израђена површина потпада под мањкове радова изјашњавао судски вештак грађевинске струке. Ово посебно имајући у виду одредбу члана 9 тачка 6 Посебних узанси о грађењу којом је прописано да су мањкови радова негативна одступања изведених радова у односу на уговорене количине радова. Са друге стране, утврђена је вредност на име мање изграђене површине станова од 2,64 м² у износу од 67.735,56 динара. Са тим у вези, првостепени суд није ценио ни исказ туженог ДД у делу у којем је навео да су тужени били спремни да тужиоцу на име мање изграђених квадрата плате по 1.600 ДМ, што доводи у сумњу закључак првостепеног суда.

Првостепени суд није дао ни разлоге због чега Записник комисије за примопредају и израду коначног обрачуна од 1.7.2008. године није од утицаја, имајући у виду да примопредаја пре тога није извршена, те да се тужени нису изјашњавали поводом наведеног Записника, иако су од стране судије били упозорени на последице пропуштања.

Основани су и жалбени наводи тужиоца, да првостепени суд није имао у виду одредбу члана 633 став 1 ЗОО, којом је прописано да за свако одступање од пројекта грађења, односно уговорених радова, извођач мора имати писмену сагласност наручиоца и да он не може захтевати повећање уговорене цене за радове које је извршио без такве сагласности (чак и ако се ради о систему “кључ у руке”) јер извођач нема право да мења решења у појекту без писмене сагласности инвеститора који је дужан да затражи ново одобрење за градњу по ревидираном пројекту, ако су измене такве природе да по самом закону морају бити одобрене грађевинским дневником. Стога је првостепени пропустио да утврди и цени да ли су извођачи радова одступили од пројекта (у ком случају то не могу бити онда вишкови и мањкови радова који не утичу на уговорену цену), не само у погледу поделе стана 13 на станове 13 и 13а, већ и у погледу квалитета изведених радова, те да ли су о томе обавестили тужиоца као инвеститора и добили сагласност, или је то тако све било претходно уговорено. Такође је пропустио да цени исказ туженог ДД да је он одмах уочио да Уговор о грађењу одступа од пројекта, али да је пристао да га потпишту и овере, без измене пројекта.

Са друге стране, имајући у виду закључени Уговор о грађењу, који је саставио сам тужилац, неосновани су жалбени наводи тужиоца да су тужени након добијања употребне дозволе самовољно изменили стање тако да не одговара пројектном и уговореном, тако што су стан број 13 поделили на стан број 13 и стан број 13а.

Са свега изложеног, применом одредбе члана 376 став 1 и 377 став 2 ЗПП, одлучено је као у ставу четвртом изреке. Укинута је и одлука о трошковима поступка,

садржана у ставу петом изреке побијане пресуде, јер зависи од коначног исхода овог спора, применом одредбе члана 387 тачка 3 ЗПП.

У поновном поступку, првостепени суд ће отклонити наведену битну повреду поступка у погледу одлуке о преосталом захтеву тужиоца, тако што ће у поновном поступку расправити сва спорна питања на која му је указано, те ће поновним извођењем доказа, саслушањем тужиоца и туженог ДД, њиховим евентуалним суочењем и оценом тих исказа у смислу члана 8 ЗПП-а, те поновном оценом датог исказа првобитно туженог, сада пок. ГГ, поново оценити праву природу и садржину уговора, па ће након што утврди праву вољу уговорних страна, као и да ли је и за стан бр 17 уговорен грађење по систему “кључ у руке” разјаснити налаз вештака на околност да ли се мање изграђена квадратура стана може сматрати мањком који код станова изграђених по систему “кључ у руке” не утичу на цену, па ће, у зависности од утврђења праве воље уговорних страна по потреби ценити и одредбе Закона о облигационим односима које се односе на уговор о делу, те ће правилном применом цитираних одредби материјалног права на потпуно утврђено чињенично стање, укупључујући и наведене релевантне одредбе Узанси о грађењу, о преосталом захтеву тужиоца донети нову одлуку, за коју ће дати јасне, потпуне и правилне разлоге, како би се њена правилност и законитост са сигурношћу и у погледу тог захтева могла испитати.

**Председник већа-судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић