



Република Србија
Привредни апелациони суд
1 Пж 9274/10
21.09.2011. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Душке Илић, председника већа и судија Невена Вукашиновића и Јелене Вилдовић Живковић као чланова већа у привредном спору тужилаца 1. „М-ИНВЕСТ ИНЖЕЊЕРИНГ“ Београд и 2. предузећа „ПРОИЗВОДЊА МИЛЕ ДРАГИЋ“ Зрењанин, које заступа адвокат Живко Остојић из ... против туженог РЕПУБЛИКА СРБИЈА-МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ - ВГД „БЕОГРАД“ коју заступа Дирекција за имовинско-правне послове-Одељење у Београду, ради утврђења раскида уговора и накнаде штете, вредност спора 210.831.748,00 динара, решавајући по жалбама тужилаца и туженог на пресуду Привредног суда у Београду 7П-487/2010 од 01.02.2010.године донео је у седници већа од 21.септембра 2011. године следећу

ПРЕСУДУ

I ДЕЛИМИЧНО СЕ ОДБИЈА жалба тужилаца и пресуда Привредног суда у Београду 7П-487/2010 од 01.02.2010. године у ставу II изреке у односу одбијање тужбеног захтева за износ од 49.348.313,00 динара, са з.з.к. на износ од 199.700.720,00 динара почев од 23.3.2009. године до 01.02.2010. године и у ставу VI изреке у односу на досуђене трошкове поступка у износу од 524.500,00 динара СЕ ПОТВРЂУЈЕ.

II ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Привредног суда у Београду 7П-487/2010 од 01.02.2010.године у ставу II и пресуђује:

ДЕЛИМИЧНО СЕ УСВАЈА преиначени тужбени захтев тужилаца.

Обавезује се тужени да у року од 8 дана од пријема отправка ове пресуде исплати другоредном тужиоцу на име накнаде штете у виду измакле добити износ од 150.352.407,00 динара са законском затезном каматом од 01.02.2010. године до исплате под претњом извршења.

Обавезује се тужени да у року од 8 дана од дана пријема отправка пресуде исплати тужиоцима на име накнаде преосталих трошкова парничног поступка износ од 253.800,00 динара под претњом извршења.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду 7П-487/2010 од 01.02.2010. године у ставу I изреке утврђено је да је раскинут Уговор о заједничкој изградњи закључен дана 18.5.2000. године под бр. 1253 тужиоца првог реда и туженог, да је раскинут Анекс I закључен 30.10.2000. године под бројем 1-1986/149 између тужиоца првог реда и туженог, као и да је раскинут Анекс II закључен дана 13.7.2005. године под бројем 243-18 између тужиоца првог реда и тужене. У ставу II изреке одбијен је тужбени захтев тужилаца за обавезивањем тужене да на име накнаде материјалне штете у виду измакле добити исплати тужиоцу другог реда износ од 199.700.720,00 динара са з.з.к. почев од 23.3.2009. године па до исплате. У ставу III изреке констатовано је да је повучена тужба за део главног дуга у износу од 11.131.028,00 динара са спп. У ставу IV изреке констатовано је да је повучена тужба за обавезивањем тужене да на основу чл.3 ст.1 тач.1 Уговора о заједничкој изградњи бр.1-792/63 од 18.5.2000. године тужиоце уведе у посед некретнине у улици Ботићева бб, у Београду, на грађевинској парцели 4/32 просторне целине Топчидерско брдо. У ставу V изреке одбијен је предлог тужене за прекид поступка у овој правној ствари до окончања поступка пред Управним судом у Београду као неоснован и у ставу VI изреке обавезана је тужена да плати тужиоцима 524.500,00 динара на име трошкова парничног поступка.

Против цитиране пресуде тужиоци су благовремено изјавили жалбу због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно, указујући да је првостепена пресуда донета уз битну повреду одредаба ЗПП-а из чл.361 ст.2 тач.12 будући да је став други изреке неразумљив, да противречи датим разлозима, при чему суд није ни дао разлоге о одлучним чињеницама, као и да је првостепени суд погрешном оценом изведених доказа извео неприхватљиве закључке у погледу битних чињеница, па предлажу да другостепени суд првостепену пресуду преиначи у ставу II и VI изреке и усвоји у целости тужбени захтев и обавезе туженог да тужиоцима накнади трошкове поступка или исту укине и предмет врати првостепеном суду на поновно одлучивање.

Против цитиране пресуде жалбу је уложио и тужени у односу на одлуку о трошковима спора због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања позивајући се да с обзиром на успех у спору тужиоца за који суд неосновано налази да је успео са 50% није било места обавезивању туженог да накнади трошкове спора тужиоцу па предлаже да се одлука о трошковима преиначи и одреди да свака страна сноси своје трошкове или да се ожалбена одлука о трошковима поступка укине.

Виши трговински суд је испитао побијану пресуду у границама поднетих жалби на основу чл.372 ЗПП-а па налази да је жалба тужилаца делимично основана, а жалба туженог неоснована.

Наиме, из садржине списка произилази да су тужиоци дана **09.10.2007. године** поднели тужбу у којој су навели да је првотужени са туженом дана 18.5.2000. године закључио уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта на локацији Топчидерско брдо, на грађевинској парцели бр.4/32, према ком уговору је првотужео био у обавези да као суинвеститор преда 220 м² стамбене површине у Нишу, коју обавезу је исти извршио октобра 2002.године, а обавеза

туженог као инвеститора била да суинвеститора уведе у посед локације Топчидерско брдо, грађевинска парцела 4/32, да плати доприносе за 460 м² нето стамбене површине стамбеног објекта, да преда имовинско-правну документацију потребну за прибављање одобрења за градњу, поред других уговорених обавеза, али тужени од преузетих уговорних обавеза ништа није извршио. Цитираном уговору је у својству суинвеститора 31.10.2000. године приступио друготужилац што је тужени одобрио. У циљу реализације уговора тужиоци су се писмено обраћали туженом 06.12.2002., 03.6.2003. и 08.9.2003. године, са захтевом да исти испуни своје преузете обавезе и уведе тужиоце у посед грађевинске парцеле, а дана 13.7.2007. године обратили су се безуспешно туженом опоменом пред тужбу. Како су тужиоци оваквим поступањем туженог претрпели стварну штету у противредности 217 м² предатог стамбеног простора у Нишу у износу од 13.046.040,00 динара, те немогућности да ова средства ангажују за даљу изградњу и оплодњу тако да штета кроз з.з.к. на наведени износ износи 28.831.748,00 динара, те по основи изгубљене добити изградњом и издавањем у закуп објекта у Ботићевој б.б. што износи 192.000.000,00 динара или укупно 210.831.748,00 динара па предлажу да првостепени суд обавезе туженог да тужиоце уведе у посед некретнине у ул. Ботићева б.б. у Београду, на грађевинској парцели 4/32 просторне целине Топчидерско брдо и да исплати тужиоцима на име накнаде штете износ од 210.831.748,00 динара.

Након што је решење Секретаријата за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију града Београда бр.35-248/2005 од 22.10.2007. године постало коначно, а којим је утврђено да туженом престаје право коришћења грађевинског земљишта на грађевинској парцели бр.4-32, која се састоји од кат. парц.бр.20122/9 и 20122/10 КО Савски венац површине 2.329м² у блоку 4, Топчидерско брдо додељено му решењем Извршног одбора Скупштине града Београда бр.463-942/03-ИО од 09.5.2003. године за изградњу и решењем Извршног одбора Скупштине града Београда о измени истог бр.463-2241/04-ИО од 18.6.2004. године за изградњу зграда високог стандарда становања на локацији у ул.Ботићевој тужиоци су преиначили тужбени захтев поднеском од 11.11.2008. године тако што су тражили да суд утврди да је раскинут Уговор о заједничкој изградњи закључен дана 18.5.2000. године под бр. 1253 тужиоца првог реда и туженог, да је раскинут Анекс I закључен 30.10.2000. године под бројем 1-1986/149 између тужиоца првог реда и туженог, као и да је раскинут Анекс II закључен дана 13.7.2005. године под бројем 243-18 између тужиоца првог реда и тужене, а све кривицом туженог и да се обавезе тужени да на име накнаде материјалне штете у виду измакле добити исплати тужиоцу другог реда износ од 546.000.000,00 динара са з.з.к. од дата пресуђења па до исплате и туженима накнади парничне трошкове.

По извршеном вештачењу тужиоци су поднеском од 10.9.2009. године коначно определили износ накнаде штете на 199.700.720,00 динара са з.з.к. почев од 23.3.2009. године до исплате усклађујући висину истог са налазом вештака.

У одговору на тужбу тужени је оспорио тужбу и тужбени захтев позивајући се да обавеза из закљученог уговора још није доспела имајући у виду да су се странке сагласиле да услед неслагања катастарског и фактичког стања на терену да ће се увођење у посед тужилаца извршити након изналагања одговарајућег модалитета којим ће се правно регулисати начин прилаза спорној парцели, те да тужени предузима све мере из своје надлежности ради увођења

суинвеститора у посед локације, да би након одузимања парцеле грађевинског земљишта која је била предмет уговарања између странака, тужени предлагао да се поступак прекине до доношења одлуке пред Управним судом по тужби коју је тужени поднео за поништење решња Министарства финансија РС бр.463-02-00781/2007-07 од 19.6.2007. године којим му је коначно одузета предметна грађевинска парцела. Надаље тужени се позвао да тужиоц није понудио конкретне доказе да је због поступања туженог претрпео штету у виду измакле користи везане за постојање конкретних понуда за закључење уговора о куповини и другом располагању објектом који би се на предметној локацији изградио. Тужени је приговорио и методологији на основу које је вештак утврдио висину штете у виду измакле користи на страни тужиоца сматрајући да би се утврђени износ штете морао умањити за трошкове тужиоца у извршењу уговора, односно за вредност станова које је уступио и морао да уступи туженом.

Првостепени суд је извео све предложене доказе и на основу истих правилно и потпуно утврдио све битне чињенице од којих зависи оцена основаности тужбенох захтева, при чему исте чињенице змеђу странакама и нису биле спорне и то:

Дана **18.5.2000. године** тужени у својству инвеститора закључио је са првотужиоцем у својству суинвеститора Уговор о заједничкој изградњи. Предмет уговора је заједничка изградња стамбеног објекта на локацији Топчидерско брдо, на грађевинској парцели 4/32. У чл.1 Уговора странке су констатовале да је тужени корисник кат. парц. бр.20122/2 КО Београд 7, на којој је регулационим просторним планом Дедиње, целина Топчидерско брдо формирана грађевинска парцела 4/32. Чланом 2 је договорено да на поменутој локацији уговорне стране приступе заједничкој изградњи стамбеног објекта предвиђеног регулационим планом просторне целине Дедиње-целине Топчидерско брдо, укупне бруто површине од 920 м², односно око 460м² нето стамбене површине.

Обавезе уговорних страна дефинисане су чл.3 Уговора тако што је тужени дужан да првотужиоца уведе у посед локације, да му преда сву имовинско-правну документацију потребну за уређивање грађевинског земљишта за укупну површину планираног садржаја од 460 м² и да са ЈП “ Београдске електране“ закључи уговор о топлификацији ради прикључка на топлводну мрежу. Обавезе првотужиоца су да о свом трошку изради техничку документацију у складу са урбанистичким условима, да прибави одобрење за грађење у име туженог, да одмах по уласку у посед локације изврши све припремне радове и да изведе све грађевинске радове у изградњи планираног објекта, као и радове на секундарном опремању локације, да о свом трошку организује надзор над извођењем радова на изградњи објекта, да о свом трошку припреми и организује технички преглед и пријем објекта и издавање употребне дозволе, те да сноси трошкове осигурања објекта за укупно планирану површину. У члану 4 уговора странке су се споразумеле да тужилац на име испуњења обавеза туженог из чл.3 изгради и пренесе право својине туженом на 220 м² нето стамбене површине у новоградњи у Нишу или 155 м² м² нето стамбене површине у новоградњи на територији града Београда, а чланом 5 истог договорено је да по испуњењу обавеза преузетих чл.3 тужени нема никаквих финансијских обавеза у погледу стицања права својине на стамбеној површини из чл.4 уговора, при чему је чл.7 договорено да првотужиоц стамбену површину из чл. 4 уговора преда туженом sukcesивно у периоду од 6 месеци од закључења овог Уговора, а чланом 10

уговорено је право првотуженог да слободно располаже изграђеном стамбеном површином, те да је може слободно пласирати на тржишту без сагласности инвеститора.

Уговорне стране су дана **31.10.2000. године** закључиле Анекс I Уговора о заједничкој изградњи којим су у чл.2 изменили чл.10 основног уговора додајући нови став којим су утврдили да првотужилац има право да у току изградње објекта продаје или на други начин слободно располаже будућим објектом у циљу прибављања финансијских средстава за изградњу и завршетак објекта, а у чл.3 анекса тужени је дао сагласност првотужиоцу да може са друготужиоцем да закључи Уговор о заједничкој изградњи објекта који је предмет уговарања, с тим да права и обавезе туженог из основног Уговора остају неизмењене, а у члану 4 анекса је уговорено да се у оквиру испуњења обавеза првотужиоца из чл. 4 основног уговора тужени определио и прихватио стамбену површину у Нишу.

Потврдом бр.1253-15 од **03.8.2000. године** тужени потврђује да је првотужиоц по уговору о заједничкој изградњи стамбеног објекта на локацији Топчидерско брдо, грађевинска парцела 4/32 у целости измирио све обавезе из чл.4 основног уговора, па тужени нема више никаквих потраживања према суинвеститору и исти може слободно да располаже изграђеном стамбеном површином на грађевинској парцели 4/32.

Уговорне стране тужени у својству инвеститора и тужиоци у својству суинвеститора су дана **14.7.2005. године** закључиле Анекс II Уговора о заједничкој изградњи којим су регулисале узајамне односе тако што су у чл.2 дотадашњи уговарачи постигли сагласност да друготужилац приступи уговору на страни првотужиоца у својству суинвеститора. У чл.3 анекса констатовано је да је друготужилац предао туженом 4 стана у Нишу на локацији доња Врежина-Чалије укупне нето стамбене површине 213,68 м², а у члану 4 анекса уговорне стране су се сагласиле да по основу накнадно процењене вредности грађевинског земљишта које је предмет уговарања тужиоци предају туженом додатно опредељену стамбену површину у новоградњи у Београду од 236 м², а чл.5 је уговорено да тужиоци уместо туженог изврше плаћање накнаде за топлификацију и прикључење на постојећу топлводну мрежу и да се за износ исплаћене накнаде тужиоцима умањи обавеза предаје нето стамбене површине у новоградњи у Београду за 10,51 м², а у члану 7 анекса утврђена је солидарна обавеза тужилаца да на име накнадно утврђене вредности земљишта предају туженом у објекту ПФЦ 30 новоградња блок 63 у Новом Београду станове бр.17-трособан на првом спрату површине 90,53 м²; стан бр.42 двособан у поткровљу површине 53,07 м² и стан бр.44 трособан у поткровљу површине 87,67 м², а које станове су сагласно чл.8 анекса тужиоци се обавезали да предају туженом најкасније до 31.12.2005. године. У чл.11 истог тужени се обавезао да након обезбеђења приступа локацији са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу града Београда закључи уговор о давању на коришћење грађевинског земљишта и измири накнаде за 460 м² нето стамбене површине, а тужиоци су се обавезали да Дирекцији исплате накнаду за разлику квадратуре преко 460 м², при чему су констатовали у чл.13 анекса да је решењем о измени решења ИО Скупштине града Београда бр.463-2241/04 ИО од 18.6.2004. године формирана парцела 4-32 од парцела 20122/9 и 20122/10, али да ће се услед несклада катастарског и фактичког стања на терену

увођење у посед тужилаца извршити након изналажења одговарајућег модалитета којом ће се правно регулисати начин прилаза предметној непокретности.

Првотужиоц се дописима од 06.12.2002. године, 03.6.2003. године 08.7.2003. године и од 21.6.2004. године позивао туженог да изврши преузете обавезе из Уговора о заједничкој изградњи и уведе тужиоца у посед непокретности –ГП 4/32 у ул.Ботићева бр.8 у Београду и да достави валидну имовинско правну документацију потребну за прибављање одобрења за грађење и да тужени закључи уговор са Дирекцијом и измири обавезе за уређење грађевинског земљишта, што је услов за прибављање УТУ, урбанистичке дозволе, грађевинске дозволе и закључење уговора ЈП “ Београдске електране“.

Тужени је дописом од 20.05.2005. године обавестио Републичку дирекцију за имовину да и поред поседовања правоснажног решења о додели локације нема физички приступ локацији, нити могућност да поступи у складу са урбанистичким актом бр.353-898/2004 од 27.10.2004. године из разлога што се објекат и земљиште у ул. Ботићева бр.8а, које користи војни изасланик Руске федерације граничи зиданом оградом која је 20 цм ушла на кат.парц. 21122/1 у склопу грађевинске парцеле 4-32, па стога не може да изврши преизету уговорну обавезу из Уговор о заједничкој изградњи од 18.5.2000. године према суинвеститорима, а дописима од 22.6.2005., 18.7.2005. године и од 22.8.2005. године тужени је од Републичке дирекције за имовину тражио да иста у оквиру својих надлежности прибави предходну сагласност Владе за формирање грађевинске парцеле 4-32 у Ботићевој ул. на Топчидерском брду, на подручју регулационог плана просторне целине Дедиње у циљу испуњења уговорне обавезе из Уговор о заједничкој изградњи и увођења у посед суинвеститора овде првотужиоца.

Дописима туженог од 15.9.2005. године и 07.10.2005. године упућеним Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу града Београда исти је тражио од Дирекције да што пре сачини нацрт уговора за измирење накнаде за примарно и секундарно уређивање грађевинског земљишта на парц.бр.4-32 у целини Топчидерско брдо, на које дописе је дирекција одговорила обавештавајући туженог да је Комисија за процену испуњености услова за престанак права коришћења грађевинског земљишта у државној својини лицима којима је то земљиште дато на коришћење ради изградње објеката преко 800 м2 бруто површине на седници од 16.9.2005. године утврдила да сусе стекли услови за престанак права коришћења земљишта и упутила захтев Градском јавном правобранилаштву за наставак процедуре, због чега Дирекција не може понудити туженом Уговор о давању земљишта на коришћење.

Решењем Секретаријата за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију града Београда 21-03 бр.35-248/2005 од 22.10.2007. године утврђен је престанак права коришћења грађевинског земљишта туженом на грађевинској парцели бр. 4-32 која се састоји од кат.парц.бр.20122/9 и 20122/10 КО Савски Венац укупне површине 2329 м2 у блоку 4, целина Топчидерско брдо, која је додељена туженом решењем ИО Скупштине града Београда бр.463-942/03 ИО од 09.5.2003. године и решењем ИО Скупштине града Београда о измени истог бр. 463-224/04-ИО од 18.6.2004.године за изградњу зграде високог стандарда становања на локацији у улици Ботићевој, на подручју регулационог плана просторне целине Дедиње. Цитирано решење је донето из разлога што изградња објекта на грађевинској парцели бр.4-32 није започета у складу са законом, као и

због тога што тужени није закључио Уговор о давању грађевинског земљишта на коришћење са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП до дана доношења решења, није ушло у посед земљишта, нити је на истом започело изградњу.

Коначним решењем Министарства финансија РС бр.463-02-00781/2007-07 од 19.6.2007. године одбијена жалба туженог изјављена против предходно цитираног решења Секретаријата за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију града Београда 21-03 бр.35-248/2005 од 22.10.2007. године, а дана 10.4.2008. године тужени је поднео тужбу Управном суду ради покретања управног спора ради поништаја решења Министарства финансија РС бр.463-02-00781/2007-07 од 19.6.2007. године.

Налазом вештака утврђено је да процењена тржишна цена 3 стана у стамбеној згради Тимочка бр.33-35 у Нишу које су тужиоци уступили туженом износи укупно **13.172.109,00 динара** на дан вештачења, да тржишна вредност стамбеног објекта бруто површине 920 м², а нето површине 736 м² у улици Ботићева бб, на грађевинској парцели 4-32 највишег стандарда становања, типа ретке изграђености са високим степеном приватности износи **345.920.000,00 динара** на дан вештачења. Трошкови грађења станова, највишег стандарда становања, типа ретке изграђености са високим степеном приватности у екстра зони која се налази у просторној целини Топчидерско брдо, процењена вредност трошкова на име накнаде за грађевинско земљиште, трошкови израде пројектне документације и трошкови извођења свих грађевинских радова до добијања употребне дозволе износе **146.219.280,00 динара**.

Према Анекс II Уговора о заједничкој изградњи уговорне стране су се сагласиле да по основу накнадно процењене вредности грађевинског земљишта које је предмет уговарања тужиоци предају туженом додатно опредељену стамбену површину у новоградњи у Београду од 236 м² чија процењена вредност на дан вештачења износи 153.289,00 дин/м² тако да укупна обавеза по основу предаје договорених станова у Београду износи **36.176.204,00 динара**.

Ако се процењена тржишна вредност станова највишег стандарда становања, типа ретке изграђености са високим степеном приватности који би били саграђени на грађевинској парцели бр.4-32 укупне површине 2329 м² у блоку 4, целина Топчидерско брдо, на локацији у Ботићевој улици у Београду у нето стамбеној површини од 736 м² од 345.920.000,00 динара, умањи за очекиване трошкове изградње, трошкове прибављања и израде пројектне документације, трошковима накнаде за грађевинско земљиште у износу од 146.219.280,00 динара и вредност станова у Нишу које су тужиоци уступили туженом у износу од 13.172.109,00 динара и вредност станова у Београду које су требали по уговору да уступе туженом, а чија вредност износи 36.176.204,00 динара разлика износи **150.352.407,00 динара** који износ управо представља износ који би тужиоци остварили да је закључени уговор са туженим био реализован.

При оваквим чињеничним утврђењима испоставља се правилним чињенични закључак првостепеног суда да је тужена у својству инвеститора није испунила своју уговорну обавезу увођења тужилаца у посед грађевинској парцели 4/32, чиме их је онемогућио у реализацији изградње стамбеног објекта високог стандарда становања на поменутој парцели.

Међутим основано указује жалба да је првостепени суд због погрешне примене материјалног права извео погрешан правни закључак да тужиоци нису доказали да је кривицом или пропустом туженог за њих настала материјална штета у виду измакле добити, полазећи од чињенице да је тужилац стекао статус суинвеститора закључењем Анекса II Уговора дана 14.7.2005. године у ком тренутку првотужени још није био уведен у посед кат. парц.бр. 4-32 по предходно закљученом Уговору о заједничкој изградњи од 07.12.2004. године из чега првостепени суд надаље закључује да је друготужиоцу било познато да постоји сметња за увођење првотуженог у посед наведене катастарске парцеле, а исти ипак закључује уговор са туженим. У таквој ситуацији првостепени суд погрешно налази да тужиоци нису доказали да је тужени у време закључења уговора и анекса истог исплату тражене изгубљене добити морао предвидети као последицу повреде уговорне обавезе, јер је уговорне стране нису споразумно предвиделе као последицу, а имали су сазнања о постојању проблема увођења у посед парцелу кат. парц.бр. 4-32 у време закључења Анекса II, будући да је проблем прилаза наведеној парцели констатован у члану 13 Анекса II од 14.7.2005. године.

У таквом следу закључака првостепени суд сам себи противречи када се по питању штете позива на чињеницу да је друготужиоцу у тренутку закључења Анекса II Уговора дана 14.7.2005. године, (којим закључењем анекса постаје уговорна страна у правном послу који је предмет расправљања), било познато да постоји сметња за увођење првотуженог у посед наведене катастарске парцеле, а исти ипак закључује уговор са туженим.

У овом конкретном случају разлог за раскид уговора није доцња туженог у извршењу своје уговорне обавезе, већ немогућност туженог да своју уговорну обавезу изврши.

У таквој ситуацији показује се да је чињеница да је друготужилац приликом ступања у уговорни однос по Уговору о заједничкој изградњи закљученом између првотужиоца и туженог имао сазнања о постојању проблема увођења у посед грађевинске парцеле бр. 4-32 ради отпочињања радова на изградњи стамбеног објекта без утицаја на постојање права за накнаду штете коју је исти претрпео због неиспуњења уговора, будући да је одредбом чл.262 ст.1 и 2 ЗОО-а прописано да је поверилац у обавезном односу је овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи, а кад дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем, поверилац има право захтевати и накнаду штете коју је услед тога претрпео.

Имајући у виду да тужени није испунио уговорну обавезу због чега је нежалбеним делом првостепене пресуде и утврђено је да је раскинут Уговор о заједничкој изградњи од 18.5.2000. године и Анекс I од 30.10.2000. године, као и Анекс II закључен дана 13.7.2005. године, а из датог образложења произилази да је раскинут због неиспуњења на основу чл.124 ЗОО-а. У таквој ситуацији предходна сазнања друготужиоца везана за проблеме у испуњењу обавеза туженог могу бити од утицаја на доспелост обавезе туженог, међутим првостепени суд је у својој одлуци дао јасне разлоге зашто сматра да је обавеза туженог доспела, па будући да исту није извршио, утврдио је да је уговор раскинут.

У закључење овог правног посла друготужилац се очигледно упустио искључиво из разлога за остварењем добити и ако је био свестан постојања проблема на страни туженог да тужиоце уведе у посед спорне грађевинске

парцеле очигледно уверен да ће се тај проблем превазићи, што манифестује подношењем тужбе којом тужиоци првобитно захтевају извршење уговора. Истовремено и тужени је био упознат са наводним тешкоћама увођења суинвеститора у посед, па ипак закључује анекс уговора са новим инвеститором уз повећање накнаде за исти - захтевом за предају додатних квадрата стамбеног простора у Београду. Исто указује да су се обе странке у закључењу посла руководиле искључиво финансијским интересима, па у таквој ситуацији намеће се закључак да су сви учесници у закључењу посла били и морали битни свесни да остварење очекиване финансијске добити сваког од њих зависи од савесног и потпуног испуњавања узајамно уговорених обавеза.

Из истог произилази да странке нису морале уговором предвидети обавезу накнаде изгубљене добити на страни тужилаца као последицу повреде уговорне обавезе, нити је потребно посебно доказивати постојање свести на страни туженог да је неизвршењем своје уговорне обавезе могао да очекује као последицу, наступање штете за другу страну која се манифестује кроз одсуство очекиване добити исте.

У комерцијалним пословима побуде којим се уговарачи руководе у закључењу истих је остварење одређеног финансијског ефекта у својој имовини, па се могућност наступања било ког вида штете као последица неизвршавања преузетих уговорних обавеза претпоставља, стога исту није потребно посебно уговарати.

У грађанско-правном смислу, појам кривице за штету насталу у међусобном привредном односу не везује се само за постојање свести и воље штетника да својом радњом проузрокује штету оштећеном, већ се постојање кривице процењује у односу на степен пажње који се очекује од доброг привредника, а у конкретном случају неспорно је да су закључени уговор са анексима тужиоци били принуђени да раскину будући да тужени није испунио своју обавезу.

Тужени своју обавезу није испунио позивајући се да није у могућности да тужиоце уведе у посед грађевинске парцеле из разлога што се објекат и земљиште у ул. Ботићева бр.8а, које користи војни изасланик Руске федерације граничи зиданом оградом која је 20 цм ушла на кат.парц. 21122/1 у склопу грађевинске парцеле 4-32, али није предложио ни један доказ у прилог своје тврдње да га је тих 20цм и заиста фактички онемогућавало да уведе у посед на спорној непокретности суинвеститоре - тужиоце, будући да је иста чињеница од стране тужилаца била оспорена. Заиста је тешко прихватљиво да је од страна надлежног органа за послове грађевинарства туженом додељена грађевинска парцела без могућности прилаза ради изградње предвиђеног стамбеног објекта.

Надаље тужени дописима од 15.9.2005. године и 07.10.2005. године ургира Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда исти је тражио од Дирекције да што пре сачини нацрт уговора за измирење накнаде за примарно и секундарно уређивање грађевинског земљишта на парц.бр.4-32 у целини Топчидерско брдо па се основано поставља питање шта је тужени радио у међувремену на испуњењу своје уговорне обавезе од тренутка закључења уговора са првотужиоцем 18.5.2000. године имајући у виду да се овај уговорни однос не може одвојено посматрати само од тренутка кад је у права и обавезе из уговора о заједничкој изградњи закљученог између првотужиоца и туженог потписивањем анекса од 14.7.2005. године приступио друготужилац.

У том контексту оцена начина на који је тужени покушао да реши наведени проблем током протеклих седам година од закључења цитираног уговора, упућивањем два дописа Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда и дописа упућених 20.05.2005., 22.6.2005., 18.7.2005. и 22.8.2005. године Републичкој дирекцији за имовину до тренутка кад му је решењем Секретаријата за имовинско-правне послове и грађевинску инспекцију града Београда утврђен престанак права коришћења грађевинског земљишта на грађевинској парцели бр. 4-32, упућује на једини могући закључак да тужени, полазећи од стандарда доброг привредника није предузео ништа да би извршио своју уговорну обавезу према тужиоцима, при чему није предузео ни било какву целисходну радњу ради спречавања наступања последице у виду престанка права коришћења додељене му парцеле. На основаност оваквог закључка посебно упућује чињеница је цитирано решење донето из разлога што изградња објекта на грађевинској парцели бр.4-32 није започета у складу са законом, као и због тога што тужени није закључио Уговор о давању грађевинског земљишта на коришћење са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу града Београда ЈП до дана доношења решења, нити је ушао у посед земљишта, нити је на истом започео изградњу.

Из напред наведеног без дилеме се намеће закључак да до неиспуњења уговорне обавезе од стране туженог искључиво дошло кривицом туженог, из чега произилази одговорност туженог да проузроковану штету надокнади тужиоцима.

Погрешан је закључак првостепеног суда да тужиоци нису доказали да се изградњом и продајом станова баве као својом делатношћу, те да би станови изграђени на предметној локацији били предмет промета, у ком случају би се могла очекивати добит која је предмет утужења, односно да тужиоци нису доказали да у време чекања увођења у посед спорне грађевинске парцеле нису обављали своју редовну делатност, или да су били ометани од стране туженог због чега су били онемогућени да остварују редован приход, због чега нису остварили добит по том основу.

Пре свега делатност тужилаца током поступка није била спорна, будући да тужени није оспорио чињеницу да је друготужилац привредни субјект који се бави продајом станова из ког основа заснива право на накнаду штете због изгубљене добити као последицом раскида уговора. На исто указују и одредбе закљученог уговора са анексима, па је тако у члану 10 основног уговора од 18.5.2000. године уговорено право првотуженог да слободно располаже изграђеном стамбеном површином, те да је може слободно пласирати на тржишту без сагласности инвеститора, а Анексом I Уговора о заједничкој изградњи од **31.10.2000. године** уговорне стране су измениле чл.2 изменили чл.10 основног уговора додајући нови став којим су утврдили да првотужилац има право да у току изградње објекта продаје или на други начин слободно располаже будућим објектом у циљу прибављања финансијских средстава за изградњу и завршетак објекта, надаље, потврдом бр.1253-15 од 03.8.2000. године тужени потврђује да је првотужаоц по уговору о заједничкој изградњи стамбеног објекта измирио све обавезе из чл.4 основног уговора, па тужени нема више никаквих потраживања према суинвеститору и исти може слободно да располаже изграђеном стамбеном површином на грађевинској парцели 4/32. Ове одредбе недвосмислено упућују на чињеницу да је првотужаоц у овај посао ушао, а касније и друготужилац ради остварења добити кроз изградњу станова за тржиште.

Како је одредбом чл.266 ст.1 ЗОО-а прописано да поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи, које је дужник у време закључења уговора морао предвидети као могуће последице повреде уговора, а с обзиром на чињенице које су му тада биле познате или морале бити познате, имајући у виду предходно указано, испоставља се да су туженом приликом закључења како основног уговора, тако и каснијих анекса морало бити јасно из којих побуда тужиоци приступају закључењу наведеног правног посла, на шта указују и предходно цитиране уговорне одредбе, као и да се у конкретном случају ради о економском интересу тужилаца ради остваривања добити кроз изградњу станова највишег стандарда становања, типа ретке изграђености са високим степеном приватности на уступљеној грађевинској парцели туженог на локацији у екстра зони и продаје тих станова на тржишту из чега произилази да је туженом морало бити познато да ће неизвршењем своје уговорне обавезе увођења тужиоца у посед наведене грађевинске парцеле осујетити тужиоце у остварењу свог економског циља којим су се руководили у закључењу уговора, односно осујетити тужиоце у стицању очекиване добити из продаје саграђених станова на предметној парцели.

Како међу странкама није била спорна математичка тачност извршеног вештачења, већ само примењена методологија и овај суд налази да се приликом обрачуна изгубљене добити тужиоца из овог правног посла очекивана добит тужиоца продајом саграђених станова на предметној парцели, највишег стандарда становања, типа ретке изграђености са високим степеном приватности у екстра зони мора умањити за износ свих трошкова које би тужиоци имали у вези изградње тих станова до добијања употребне дозволе. Како из налаза вештака произилази да су да процењена вредност трошкова изградње 736 м² нето стамбене површине износи 146.219.280,00 динара у који износ су обухваћени трошкови идејног и главног пројекта, услови и сагласности на ТД, накнаду за грађевинско земљиште, грађевинску дозволу, израдња објекта, стручни надзор и технички пријем, при чему су вештаци у трошкове тужиоца пропустили да урачунају трошкове прибављања грађевинске парцеле, који трошкови представљају обавезе које су морали испунити према туженом и то противвредност предатих станова у Нишу која по налазу вештака износи 13.172.109,00 динара, као и противвредност станова у Београду које су морали предати туженом, а коју противвредност је суд израчунао према подацима вештака имајући у виду да уговорена стамбена површина коју су морали предати туженом износи 236 м², па како процењена вредност новосаграђених станова у Београду према налазу вештака на дан вештачења износи 153.289,00 дин/м², множењем ова два броја добија се новчани износ обавезе тужиоца према туженом од 36.176.204,00 динара. Кад се износ изгубљене добити обрачунат од стране вештака умањи за наведене трошкове тужилаца произилази да изгубљена добит тужилаца због раскида уговореног посла износи 150.352.407,00 динара па је овај суд сагласно изнетом на основу чл.380 тач.3 и 4 ЗПП-а преиначио првостепену пресуду и обавезао туженог да исплати друготуженом на име накнаде штете по основу изгубљене добити износ од 150.352.407,00 динара са з.з.к. почев од 01.2.2010. године као даном пресуђења сагласно одредби чл.189 ст.2 ЗОО-а.

Није спорно да суд у одлучивању није везан правним основом тужбеног захтева, али је везан чињеничним наводима на којима тужилац заснива основ тужбеног захтева, због чега ни овај суд из истих разлога на које се позвао првостепени суд није тужиоцима у могућности да досуди очигледно претрпљену

стварну штету у противредности станова у Нишу у износу од 13.172.109,00 динара које је првотужилац неспорно предао туженом као извршење уговорне обавезе, а поред наведеног због начина обрачуна штете због изгубљене добити досуђени износ штете по основу изгубљене добити умањен је за противредност станова у Београду у износу од 36.176.204,00 динара, јер иста за тужиоце представља трошак, због чега је у том делу на основу чл.375 ЗПП-а првостепена пресуда потврђена као правилна и законита.

Имајући у виду да је овај суд преиначио првостепену пресуду и сагласно чл.161 ст.2 ЗПП-а донео одлуку о трошковима поступка жалба туженог на трошкове поступка испоставља се беспредметном.

Одлуку о трошковима поступка суд је донео на основу чл.161 ст.2 ЗПП-а тако што је тужиоцима према успеху у спору признао трошкове опредељене на закључном рочишту за главну расправу и то за 7 одржаних рочишта по 26.000,00 динара и 6 одложених рочишта по 13.000,00 динара, као и 6 образложених поднесака по 25.000,00 динара за које је суд нашао да се показују као нужни за окончање ове парнице и трошкове вештачења у износу од 80.000,00 динара, док трошкове два поднеска није прихватио јер се у истима понављају предходно изнети наводи, те таксе на тужбу, првостепену одлуку по 390.000,00 динара или укупно 1.270.000,00 динара који износ обрачунат према успеху у спору од око 70% износи 889.000, динара. Туженом су признати трошкови на име приступа на 7 одржаних рочишта по 26.000,00 динара и 4 одложена рочишта по 13.000,00 динара, као и 5 образложених поднесака по 25.000,00 динара за које је суд нашао да се показују као нужни за окончање ове парнице или укупно 369.000,00 динара или према успеху у спору односно укупно 110.700,00 динара, па након пребијања произилази обавеза туженог за исплатом трошкова тужиоцима у износу од 778.300,00 динара, при чему је овај суд одлуку о трошковима другостепеног поступка у одсуству опредељеног захтева за накнаду истих, мимоишао.

Имајући у виду наведено на основу чл.375 и 380 тач. 3 и 4 ЗПП –а донета је одлука као у изреци.

НВ/ББ

Председник већа – судија
Душка Илић, с.р.

За тачност отправка

