



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 1300/2018**  
**10.09.2020. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бисерке Живановић, председника већа, Божидара Вујичића и Весне Субић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Новица Кнежевић, адвокат из ..., против туженог ГГ из ..., чији је пуномоћник Милошин Ристић, адвокат из ..., са умешачима на страни туженог ДД из ..., чији је пуномоћник Радоје Нешковић, адвокат из ..., ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Драгиша Слијепчевић, адвокат из ..., ЕЕ из ..., ЖЖ из ..., ЗЗ из ..., ИИ из ..., ЈЈ из ..., чији је пуномоћник Бранко Арменко, адвокат из ..., КК из ... и ЛЛ из ..., чији је пуномоћник Војислав Ђунић, адвокат из ..., ради раскида уговора и анекса уговора по тужби и противтужби ради испуњења уговора, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2378/17 од 22.06.2017.године, на седници одржаној 10.09.2020. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2378/17 од 22.06.2017.године

**Образложење**

Пресудом Првог основног суда у Београду П 12237/11 од 26.09.2016. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев, па су раскинути: Уговор о заједничкој изградњи објекта од 22.02.2007. године, оверен пред Трећим општинским судом у Београду Ов .../...; Анекс број ... Уговора о заједничкој изградњи објекта од 08.04.2008. године, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов.бр. .../...; Анекс број ... Уговора о заједничкој изградњи објекта, од 06.08.2008. године, оверен пред Трећим општинским судом у Београду Ов.бр. ....; Анекс бр. ... Уговора о заједничкој изградњи објекта од 02.12.2008. године, оверен пред Четвртим општинским судом у Београду Ов.бр. .../...; сви закључени између АА, ББ и ЉЉ, као инвеститора и ГГ, као суинвеститора. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог-противтужиоца ГГ којим је тражио да суд обавезе тужиоце-противтужене АА, ББ и ВВ, да му издају оверено писмено овлашћење у смислу члана 5. Уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта од 22.02.2007. године Ов. .../..., којим ће бити овлашћен да предузима потребне правне и друге радње неопходне за наставак

изградње и легализацију са прибављањем употребне дозволе за објекат, стамбено-пословне зграде у ..., ул. ... бр. ..., изграђене на катастарској парцели ... КО ..., с тим да ако то тужиоци-противтужени не учине, пресуда да замени наведено овлашћење. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени-противтужилац да тужиоцима-противтуженима, накнади трошкове поступка у износу од 481.600,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2378/17 од 22.06.2017.године, одбијене су као неосноване, жалбе туженог и умешача на страни туженог, ДД, ЂЂ и ЈЈ и потврђена првостепена пресуда.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени-противтужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су поднели одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 и 55/14), па је нашао да је ревизија неоснована.

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, тужиоци АА и ББ, као и правни претходник тужиоца ВВ, мајка ЉЉ, били су власници станова у дворишној згради, која се налазила на катастарској парцели бр. .../... КО ..., у ..., на адреси ул. ... бр. ... . Они су као инвеститори закључили са ГГ, као суинвеститором, Уговор о заједничкој изградњи стамбеног објекта, који је оверен пред Трећим општинским судом у Београду под ознаком Ов. .../... дана 22.02.2007. године, чији је предмет била заједничка изградња новог стамбено-пословног објекта на грађевинској парцели број ..., катастарска парцела бр. ... КО ..., спратности ПО+П+3+ПК, бруто грађевинске површине 550 м<sup>2</sup>. Уговором је предвиђено да суинвеститор у заједничку изградњу са инвеститорима улаже целокупна неопходна финансијска средства, а суинвеститор се обавезао да инвеститорима у новоизграђеном објекту обезбеди право својине на три двособна стана, са припадајућим гаражним местима, спратности по личном избору и то АА површине 56 м<sup>2</sup>, ББ површине 52 м<sup>2</sup> и ЉЉ површине 42 м<sup>2</sup>. Суинвеститор се уговором обавезао да у циљу заједничке изградње стамбеног објекта, финансира у потпуности све што је неопходно у вези изградње објекта, од идејног пројекта, решења, главног пројекта и изведе све грађевинске радове на изградњи и завршетку градње објекта, да плати накнаду за грађевинско земљиште Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу града, да плати остале накнаде и трошкове јавно-комуналним предузећима за добијање сагласности прикључења објекта на комуналну инфраструктуру, технички пријем и добијање употребне дозволе, као и да стамбени објекат заврши у року од 18 месеци, од дана потписивања и судске овере уговора. Инвеститори су се обавезали да суинвеститору предају сва неопходна овлашћења потребна за реализацију уговора, а суинвеститор се обавезао да инвеститорима преда копије свих добијених одобрења за изградњу. Свака уговорна страна задржала је право раскида уговора ако се завршетак радова не оконча у уговореном року, у случају више силе, непоштовања одредби уговора, или на основу споразума, с тим да је уговорна страна која својом кривицом онемогући испуњење одредаба уговора, дужна да другој уговорној страни накнади насталу штету. Правноснажним решењем Одељења за

грађевинске и комуналне послове ГО Врачар од 28.12.2007. године, одобрено је извођење радова на изградњи спорног стамбено-пословног објекта укупне површине 572,33 м<sup>2</sup>, са утврђеном структуром станова по етажама. Анексом број ... Уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта од 08.04.2008. године, инвеститори су се сагласили да суинвеститор у заједничку градњу стамбено-пословног објекта уведе Грађевинско предузеће „ММ“ доо, из ..., са којим је закључио уговор о извођењу радова, по коме то предузеће треба да изврши све грађевинске радове на предметној катастарској парцели у циљу изградње објекта, а суинвеститор се обавезао да инвеститорима преда неопозиву, неусловну, без права на приговор и наплативу на први позив банкарску гаранцију „НН“, као средство обезбеђења и извршења уговорне обавезе на износ од 150.000 00 евра, у року од 10 дана од дана судске овере анекса. Анексом ... истог Уговора од 06.08.2008. године ГГ се обавезао да исплати комплетну обрачунату накнаду за грађевинско земљиште у висини од 5.198.503,03 динара, до 01.12.2008. године, а као гаранцију је сагласан да поред већ уговорених станова, инвеститорима припадне и право својине на стану број ..., површине 43 м<sup>2</sup>, који се налази у поткровљу предметног објекта, као и да губи право на повраћај евентуално уплаћених рата накнаде за уређење грађевинског земљишта. Анексом ... Уговора од 02.12.2008. године продужен је рок завршетка грађења објекта на дан 01.05.2009. године, с тим што је прецизирано да се рок за завршетак изградње објекта сматра дан предаје валидне и комплетне документације надлежном органу, са захтевом суинвеститора за издавање употребне дозволе за објекат, а све након обављања техничког пријема зграде. При извођењу радова суинвеститор ГГ одступио је од одобреног пројекта, због чега је решењем грађевинског инспектора Одељења за инспекцијске послове Општинске управе ГО Врачар од 16.04.2009. године, наложено свим уговорним странама да одмах по пријему решења обуставе даље извођење радова на изградњи објекта и да у року од 30 дана од дана пријема решења прибаве измењено одобрење за изградњу за које је одступљено од одобреног пројекта. На захтев суинвеститора ГГ донето је решење ГО Врачар - Одељења за инспекцијске послове од 26.11.2006. године, којим је одобрено одлагање извршења решења од 25.05.2009. године и закључка о дозволи извршења од 24.06.2009. године, којим је наложено инвеститорима и суинвеститору да у року од 10 дана од дана пријема решења анулирају све радове који су изведени мимо пројекта који је одобрен, до правноснажног окончања поступка легализације пред надлежним општинским органом. ГГ није извршио своју обавезу из Уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта, која се односи на исплату накнаде за грађевинско земљиште, због чега је Дирекција поднела тужбу Привредном суду у Београду, а поступак је окончан пресудом од 18.01.2013. године, којом су обавезани тужени Предузеће за пројектовање и инжењеринг "ЊЊ" д.о.о. ..., АА, ББ и ВВ, да Дирекцији солидарно на име главног дуга плате износ од 5.775.714,94 динара са законском затезном каматом (над предузећем за пројектовање и изградњу "ЊЊ" Д.О.О. ..., отворен је стечајни поступак). Током трајања поступка пред првостепеним судом изведен је доказ увиђајем на лицу места, из кога је утврђено да се предметни објекат налази у сивој фази радова.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су правилном применом материјалног права, одредби члана 126, 127, 132. и 133. Закона о облигационим односима, усвојили тужбени захтев, закључујући да се ради о основаном захтеву за раскид уговора о заједничкој изградњи стамбеног објекта од 22.02.2007.године, и припадајућих Анекса ..., ... и ... уговора, из ког разлога су одбили као неоснован противтужбени захтев.

Одредба члана 126. Закона о облигационим односима регулише право на раскид уговора када рок за извршење уговора није битан елеменат уговора у ком случају поверилац ако жели раскинути уговор мора оставити дужнику примерен накнадни рок за испуњење, али ако дужник не испуни обавезу у накнадном року, наступају исте последице као и у случају кад је рок битни састојак уговора. Одредба члана 127. ЗОО, прописује да поверилац може раскинути уговор без остављања дужнику накнадног рока за испуњење, ако из дужниковог држања произилази да он своју обавезу неће извршити ни у накнадном року, а одредба члана 133. став 1. да ако после закључења уговора наступе околности које отежавају испуњење обавезе једне стране, или ако се због њих не може остварити сврха уговора, а у једном и у другом случају у тој мери да је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна и да би по општем мишљењу било неправично одржати га на снази такав какав је, страна којој је отежано испуњење обавезе, односно страна која због промењених околности не може остварити сврху уговора, може захтевати да се уговор раскине.

Врховни касациони суд налази да је у конкретном случају услов за раскид предметног уговора чињеница да тужени, иако су тужиоци испунили своје обавезе у целости, није извршио своју уговорну обавезу, изградње стамбено-пословног објекта у целости у року, ни у накнадном року, тужиоцима није у посед предао станове који су предмет уговора, што не би био у могућности ни у наредном примереном року с обзиром на стање спорног објекта и фазе у којој се налази, нити је испунио обавезу предвиђену анексом 2 Уговора јер није исплатио цену уређења градског грађевинског земљишта, а све из током поступка утврђених разлога који се могу приписати само њему у искључиву кривицу и понашање супротно закљученом Уговору и Анексима. Наводи ревизије о одговорности тужилаца за неиспуњење уговора нису од утицаја на основаност захтева тужилаца, с обзиром на то да су предметним уговором обавезе уговорних страна биле јасно предвиђене, те да тужени своју обавезу није испунио, па се овде имају применити управо правила раскида уговора из чланова 124, 126, 127 и 133. Закона о облигационим односима и то независно од тога шта је предмет самог уговора. Супротно ревизијским наводима тужени није доказао да су испуњени услови за примену одредбе члана 131. ЗОО, из разлога које је правилно навео другостепени суд. Поверилац који услед неиспуњења обавезе дужника жели раскинути уговор потребно је у принципу да остави дужнику примерени накнадни рок за испуњење обавезе. То није потребно када је испуњење о року битан елеменат уговора, као и у случају када и пре истека рока за испуњење обавезе очигледно је да дужник неће испунити своју уговорну обавезу као у конкретном случају, јер тужени од закључења уговора до уговореног рока градње, а ни до подношења тужбе није, нити би могао, да доврши изградњу спорне непокретности. Примарно право уговорних страна је извршење уговора, што је и њихова обавеза. Међутим, када једна уговорна страна, у овом случају тужени, не покаже спремност да у року разумне дужине изврши своју обавезу, право је друге уговорне стране, овде тужилаца, да уместо извршења уговора тражи раскид уз правне последице раскида прописане чланом 132. ЗОО. Из наведених разлога неосновани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Осталим наводима ревизије понављају се жалбени наводи који су супротно ревизијским наводима правилно оцењени од стране Апелационог суда, те их овај суд неће детаљно образлагати, сходно члану 414. став 2. ЗПП, а наводе у ревизији којима се оспорава утврђено чињенично стање, Врховни касациони суд није ценио, с обзиром да се ревизија из ових разлога не може изјавити (члан 407. став 1. ЗПП).

Из наведених разлога Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија  
Бисерка Живановић, с.р.**

За тачност отправака  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић