



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 21639/2022  
17.07.2024. године  
Београд

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., коју заступа пуномоћник Зоран Матић, адвокат из ..., против туженог Привредног друштва „Шампион“ ДОО Ниш, кога заступа пуномоћник Новица Стефановић, адвокат из ..., ради дуга, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2535/2022 од 13.09.2022. године, у седници одржаној 17.07.2024. године, донео је

## ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2535/2022 од 13.09.2022. године у преиначујућем делу.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Нишу П 6412/20 од 01.03.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле којим је тражила да се тужени обавезе да тужилци на име неисплаћених кирија у периоду од 01.06.2015. године до 04.10.2017. године, исплати за сваки месец износ од по 150 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 01. у наредном месецу за претходни месец до исплате. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле којим је тражила да се тужени обавезе да тужилци на име уговорне казне у периоду од 05.09.2014. до 04.10.2017. године, исплати износ од по 150 евра за сваки месец наведеног периода у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 01. у наредном месецу за претходни месец до исплате. Ставом трећим изреке, тужилца је обавезана да туженом накнади трошкове парничног поступка у износу од 257.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2535/2022 од 13.09.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиле и потврђена првостепена пресуда у ставу другом изреке. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставовима првом и трећем изреке тако што је тужени обавезан да тужилци за период од 01.06.2015. до 04.10.2017. године, исплати за сваки месец појединачно износ од по 150 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од 01.03.2022. године као доношења

првостепене пресуде до исплате, док је одбијен вишак тужбеног захтева за исплату законске затезне камате од 01. у наредном месецу за претходни месец до дана 28.02.2022. године, као неоснован. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију побијајући је у преиначујућем делу, због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је оценио да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) испитао је побијану пресуду на основу члана 408. тог закона и утврдио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужени је инвеститор вишеспратног пословног објекта у улици ... број .. и .., а тужилца је са својом сада пок. мајком сувласник породичне куће на суседној парцели кп бр .. КО Ниш – ... . На захтев туженог као инвеститора, пре почетка извођења грађевинских радова дана 19.09.2012. године, извршено је вештачење породичног објекта тужилце, када је утврђено да је објекат у веома лошем стању, те да постоји опасност од рушења објекта због чега је неопходно иселити лица која у објекту станују, с обзиром да се ради о старој градњи и исти се дужи низ година не одржава. Истог дана, тужени је са тужилцем и њеном мајком закључио споразум о привременом расељењу, тако да се привремено иселе из куће до завршетка радова на бетонирању плоче изнад подземне етаже предметног пословно-стамбеног објекта. Предвиђено је такође да ће се након завршетка радова на изградњи плоче установити да ли је дошло до оштећења на породичној кући тужилце и у том случају тужени је преузео обавезу да у најкраћем могућем року санира настала оштећења о свом трошку. Тужени се обавезао да тужилци и њеној мајци плаћа закуп стана у који ће бити пресељене у износу од 150 евра месечно у динарској противвредности, а након враћања објекта у првобитно стање тужени се ослобађа финансијских обавеза према тужилци и њеној мајци. Затим је тужени као инвеститор закључио уговор о извођењу грађевинских радова са Привредним друштвом „Норма“ ДОО из Алексинца, као извођачем радова. Даном 05.06.2014. године, закључен је нови споразум о регулисању међусобних прва и обавеза између парничних странака у којем је констатовано да је за накнаду евентуалне штете на објекту тужилце одговорно Привредно друштво „Норма“ Алексинац као извођач радова, да је вештак грађевинске струке обезбедила доказе и снимила објекат тужилце пре почетка извођења радова, а да је вештак грађевинске струке кога је ангажовао извођач радова сачинио идејни пројекат реконструкције и санације породичног објекта тужилце. Такође је констатовано да су тужилца и њена мајка ангажовале вештака грађевинске струке који је утврдио степен оштећења објекта и који је одобрио идејни пројекат извођача радова за санацију и реконструкцију при чему су се уговарачи споразумели да инвеститор и извођач радова сноси све трошкове реконструкције и санације. Тужени се обавезао да све до завршетка санације настави са плаћањем закупа тужилци и њеној мајци у складу са претходним споразумом, а рок за извођење радова одређен је на три месеца од дана закључења споразума, с тим да у случају прекорачења рока тужени је обавезан да тужилци плаћа уговорну казну поред кирија у износу од 150 евра месечно. Тужилца се са мајком обавезала да прибави на своје име све потребне дозволе за извођење предвиђених радова. Тужени је до јуна месеца 2015. године испуњавао своје обавезе из споразума плаћањем уговорене закупнине, док тужилце нису прибавиле потребне

дозволе за санацију и реконструкцију објекта. Према обавештењу Секретаријата за планирање и изградњу поводом захтева тужиље од 30.03.2017. године, за радове на текућем одржавању објекта није потребно прибављати посебне дозволе, док је за радове на инвестиционом одржавању објекта потребно прибавити решење о одобрењу за изградњу, те да је тужиља дужна да уз захтев приложи технички опис и попис радова, док ће доказ о праву својине на објекту подносиоца захтева, односно тужиље прибавити надлежни орган управе по службеној дужности. Поред наведеног објекат на коме се изводе инвестициони радови мора да поседује грађевинску и употребну дозволу сем уколико се ради о објекту који је изграђен пре доношења прописа за изградњу објекта. У јуну месецу 2015. године, извршено је ново вештачење на захтев туженог од стране вештака грађевинске струке који је констатовао да је наступила потпуна амортизованост објекта тужиље, да је објекат склон паду, да није изводљива санација према предложеном решењу од стране претходног вештака, како из техничких тако и из правних разлога. По налазу овог вештака објекат тужиље је био амортизован 80% до почетка извођења радова, а затим је наступила амортизованост од 100% те је тужени одговоран за убрзану амортизацију од 20%. Тужени је 02.07.2015. године, понудио тужиљи и њеној сада пок. мајци да финансира 20% од трошкова грађевинских радова на рушењу старог и изградњи новог објекта, остављајући рок за изјашење од осам дана са констатацијом да уколико не прихвате понуду или се не изјасне у року, споразум од 19.09.2012. године се раскида. Тужиља је 28.03.2017. године са Привредним друштвом „Норма“ закључила споразум о радовима на санацији породичне куће, које је у целини извршило уговорене обавезе, те је 04.10.2017. године извршена примопредаја санираног објекта, с тим што је санација извршена мимо законских прописа без одобрења за изградњу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одбио тужбене захтеве тужиље за исплату неплаћених закупнина у периоду од 01.06.2015. до 04.10.2017. године и на име уговорне казне у периоду од 05.09.2014. до 04.10.2017. године, у месечном износу од 150 евра у динарској противвредности са каматом, налазећи да је обавеза туженог на основу закључених споразума правно недопуштена, те с тога ништава будући да је противна одредби члана 145. Закона о планирању и изградњи будући да странке нису имале потребну документацију за добијање грађевинске дозволе, нити су тужиља и њена мајка биле уписане као власнице предметног објекта с обзиром да је у катастру непокретности уписан само као држалац објекта.

Другостепени суд је изразио супротно становиште у погледу обавезе туженог да тужиљи накнади штету на име закупнине у предметном периоду, налазећи да предмет обавезе туженог из закљученог споразума није немогућ и недопуштен у смислу чланова 47. и 49. Закона о облигационим односима. Тужиља није поднела захтев за добијање грађевинске дозволе на основу пројекта санације, па тужени није у обавези да исплати уговорну казну, због неиспуњења своје уговорне обавезе, али то по становишту другостепеног суда, нема утицаја на обавезу туженог да тужиљи накнади материјалну штету коју трпи у својој имовини на основу општих правила о одговорности за штету, јер је због извођења грађевинских радова од стране туженог била онемогућена да користи свој објекат за становање и принуђена да плаћа месечни закуп од 150 евра. Тужиља лично и као законски наследник своје мајке има право на накнаду штете за период од 01.06.2015. године, када је тужени престао да рефундира трошкове закупа све до 04.10.2017. године, када се коначно вратила у свој стамбени објекат након извршене санације од стране извођача радова кога је ангажовао тужени као инвеститор. Чињеница да је тужени једнострано раскинуо закључене споразуме јер

тужиља није прихватила понуду из дописа од 02.07.2015. године, не ослобађа га обавезе накнаде штете сходно одредби члана 132. ЗОО. Зато је другостепени суд делимично преиначио првостепену пресуду и обавезао туженог да тужиљи накнади штету у висини закупнине за предметни период са каматом од пресуђења.

По оцени Врховног суда, становиште другостепеног суда је правилно.

Према члану 207. Закона о облигационим односима, наручилац и извођач радова на непокретности солидарно одговарају трећем лицу за штету која му настане у вези са извођењем тих радова. Извођење грађевинских радова сматра се опасном делатношћу, па је за штету изазвану извођењем грађевинских радова солидарна одговорност наручиоца и извођача радова према трећем лицу заснована на створеном ризику и на узрочној вези између догађаја у вези са извођењем радова (штетна радња) и последице тог догађаја који представља штету за треће лице у складу са чланом 154. став 2, 173. и 174. ЗОО. Када се ради о солидарној одговорности наручиоца и извођача радова право је тужиоца од кога ће захтевати исплату накнаде штете (члан 414. став 1. ЗОО). По члану 155. штета је умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист), као и nanoшење другоме физичког или психичког бола или страха (нематеријална штета).

Тужиља је због извођења грађевинских радова на изградњи стамбено-пословног објекта на суседној парцели од стране туженог, као инвеститора била онемогућена да користи свој објекат за становање будући да је према утврђеном чињеничном стању исти био угрожен и принуђена да се привремено исели, те плаћа месечни закуп од 150 евра. Супротно наводима ревизије, обавеза туженог да тужиљи накнади штету на име плаћене закупнине, заснива се на општим правилима о одговорности за штету, будући да инвеститор, односно извођач радова одговарају за штету трећим лицима која може настати извођењем радова. Чињеница да је тужени једнострано раскинуо закључене споразуме јер тужиља није прихватила дату понуду у погледу начина и обима санације оштећења на својој кући до којих је дошло у току градње стамбено-пословног објекта, није од утицаја на обавезу туженог да тужиљи накнади штету на име плаћене закупнине због привременог исељења из објекта у коме је становала са мајком. Основ одговорности туженог за овај облик штете је створени ризик и постојање узрочне везе између извођења радова и последице тог догађаја који за тужиљу, као треће лице представља штету, независно од касније настале потребе и за санацијом оштећења на објекту тужиље до којих је дошло у току градње и коју је у крајњем исходу извршио ангажовани извођач радова, након чега су се стекли услови да се тужиља врати своју кућу. Зато су као неосновани оцењени сви ревизијски наводи туженог којима се оспорава становиште другостепеног суда указивањем на погрешну примену материјалног права.

На основу члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић