



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 2538/23
29.5.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Светлане Павић, председника већа, Александре Лековић и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у парници тужиоца АА, из ... и ББ, из ..., чији је пуномоћник Зоран Миловановић из Београда, Петефијева бр.3, против тужене ВВ, из ..., чији је пуномоћник Драган Марковић, адвокат из Београда, Цвијићева бр. 107/5, ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужилаца, изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 2355/20 од 14.12.2022. године, у седници већа одржаној дана 29.5.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована жалба тужилаца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 2355/20 од 14.12.2022. године у ставовима трећем и четвртном изреке.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је приговор пресуђене ствари. Другим ставом изреке, дозвољено је преиначење тужбе као у поднеску тужилаца од 7.4.2022.године. Трећим ставом изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се обавезе тужена да им на име накнаде штете исплати износ од 32.307.724,25 динара, са обрачунатом банкарском каматом, као неоснован. Четвртим ставом изреке пресуде, обавезани су тужиоци да туженој солидарно, на име накнаде трошкова парничног поступка, исплате износ од 414.000,00 динара.

Против наведене пресуде тужиоци су благовремено изјавили жалбу, побијајући је у ставовима трећем и четвртном изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка предвиђене одредбом члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања из члана 375 ЗПП и погрешне примене материјалног права члан 376 ЗПП.

Испитујући правилност побијане пресуде, сходно овлашћењима из члана 386

Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да жалба тужилаца није основана.

Побијана пресуда није захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, као другостепени пази по службеној дужности, као ни битном повредом одредаба парничног поступка из тачке 12 наведене законске одредбе, на коју се неосновано жалбом тужилаца указује, с обзиром на то да је првостепени суд за одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама, па се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, туженој је Решењем о одобрењу за изградњу ГО Звездара од 15.11.2007.године, као инвеститору издато одобрење за изградњу једнострано узиданог објекта, спратности СУ+Пр+2, на кат.парцели ... КО ..., у ... улици бр. ..., са једним станом у приземљу, по три стана у нивоу првог спрата и другог спрата, са пет паркинг места и простором за комуникацију на нивоу сутерена и са два паркинг места на парцели. Након тога, између тужене, као инвеститора и ГГ и АА, као суинвеститора, закључен је Уговор о заједничкој изградњи Ов.8924/07 од 12.12.2007.године, којим су регулисали међусобна права и обавезе на изградњи заједничког стамбеног објекта у ул.... бр.... у Чланом 2. уговора, уговорено је да се суинвеститори обавезују да за уступање права коришћења непокретности, од свог материјала, својом опремом и радном снагом, изведу радове на изградњи оног дела објекта који припада у својину инвеститору и то: стамбена јединица број 1 у приземљу, стамбена јединица број 6 на другом спрату и гаражна просторија испод стана број 1 (биће означен као број 1 а) окренута ка дворишту стамбене зграде, по структури једнособан стан површине 31м². У циљу извођења грађевинских, грађевинско занатских и инсталатерских радова на изградњи стамбеног објекта са прилазним путем у ул.... бр...., тужена је са ..., коју заступа тужилац, као извођачем радова, закључила Уговор о грађењу Ов.360/08 од 17.1.2008.године, којим је уговорено да инвеститор уступа, а извођач прихвата да изведе радове према пројекту и понуди извођача, својом радном снагом, грађевинским материјалом и опремом, а за наведене радове извођач у новоизграђеном објекту добија 35% нето стамбене површине. Анексом Уговора о грађењу Ов.бр.7253/08 од 28.8.2008.године, прецизиран је Уговор о грађењу Ов.бр.360/08 од 17.01.2008.године, тако што се извођач обавезује да изведе искључиво грубе грађевинске радове са покровном конструкцијом, а у члану 2 се прецизира простор који није стамбени, а уступа се извођачу радова на основу надокнаде за изведене радове и то у сутерену, у целини предњи део колективне гараже у дубини од 10,45м корисне површине, заједно са улазном рампом и два паркинг места ван објекта, комплетна тераса и техничка просторија у основи приземља, у димензијама приказаним у пројектној документацији. Анексом уговора Ов.бр.727/09 од 5.2.2009.године, уговорено је да туженој припадају у искључиву својину и државину станови бр. 1, 6 и 1а, који ће бити изграђен од гаражних просторија, а испод стана који је окренут ка дворишту стамбене зграде, а да суинвеститорима ГГ и тужиоцу АА припадају остали станови и то број 2, 3 и 4 на првом спрату и број 5 и 7 на другом спрату (чл. 1). Суинвеститори су се такође обавезали да у целости измире уговорне обавезе по уговору који је инвеститор закључио са ЈКП Београдске електране дана 19.8.2008.године, којим је настала обавеза исплате остатка дуговања по основу партиципације за даљинско грејање, а по прикључењу новоизграђеног објекта на

систем даљинског грејања, да у свему поступи по наведеном уговору до његовог потпуног извршења, те да новоизграђени објекат у целости заврше најкасније до уговореног рока и исти након тога укњиже у земљишним и другим јавним књигама о свом трошку, с тим што ће власништво на становима књижити на власнике по основу одобрења за градњу, употребне дозволе и Уговора о заједничкој изградњи са Анексом. Из Уговора о купопродаји непокретности Ов.104/09 од 9.1.2009.године, закљученог између ДД, као купца и ГГ, као продавца, утврђено је да је предмет продаје стан број 3, површине 27,84м² који се налази у новоизграђеном објекту у ... улици ... у ..., за купопродајну цену од 45.000 евра у динарској противвредности, која је у целости исплаћена. Из Уговора о купопродаји непокретности Ов.57475/14 од 15.8.2014. године, закљученог између ББ и ГГ, као продавца и ЂЂ, као купца, утврђено је да је предмет купопродаје стан број 4, површине 38,46м² у ... улици број ... у ..., за купопродајну цену од 56.700,00 евра, са чим се тужалац сагласио Изјавом о сагласности Ов.бр.57481/14 од 15.8.2014.године. Даље је из Уговора број 2637/7958 од 29.8.2008. године, закљученог између тужене и ЈКП електране, утврђено да су изведени радови на топоводној мрежи, чиме су се стекли технички услови за прикључење, а који уговор није реализован. Из Уговора о купопродаји од 6.11.2009.године и 09.07.2010.године, утврђено је да је тужила ББ продавац станова 8 и 9 у новоизграђеном објекту у ... улици ..., те да се обавезала да сноси све трошкове укњижбе станова и прикључења на даљински систем грејања.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, а применом одреби чл.124, 125, 132, 154 став 1, 155, 185, 186, 189 Закона о облигационим односима, првостепени суд је оценио да нису испуњени услови за одговорност тужене, па је донео одлуку као у изреци побијане пресуде. Првостепени суд је закључио да нису основани наводи тужилаца да су оштећени продајом станова број 3 и 4 у новосаграђеној згради, те да су станови продати без њиховог знања и одобрења, односно нису доказали какву су штету претрпели и на који начин. Ово с тога што је сама тужила ББ била продавац стана број 4, док је продавац стана број 3 био други суинвеститор ГГ, а не тужена, при чему је Анексом уговора Ов.бр.727/09 од 5.2.2009.године, одређено да станови 3 и 4 припадају тужиоцу АА и ГГ, као суинвеститорима, из чега даље произилази да тужена није пасивно легитимисана да тужиоцима накнади евентуално претрпљену штету. Из изведених доказа произилази да је Анексом уговора о грађењу од 28.8.2008.године, тужиоцу, као извођачу радова, уступљен простор који није стамбени и то у сутерену, у целини предњи део колективне гараже у дубини од 10,45м корисне површине, заједно са улазном рампом и два паркинг места ван објекта, комплетна тераса и техничка просторија у основи приземља, а као накнада за изведене грађевинске радове, па су неосновани наводи тужилаца је било уговорено да станови 3 и 4 представљају површину од 35м² која је требала да му припадне на основу Уговора о грађењу од 28.8.2008.године. Првостепени суд даље сматра да су неосновани и наводи тужилаца да им није исплаћена накнада за градњу објекта, будући да из писмених доказа произилази да накнада није била одређена у новцу, већ у уступању одређеног простора сходно цитираним Уговорима и Анексима. Осим наведеног, како је Уговор о грађењу закључен са ..., чији је оснивач тужилац АА, то тужила ББ није активно легитимисана да потражује накнаду штете, односно накнаду за извођење радова, код чињенице да стварна легитимација представља материјално правни однос странака према предмету спора.

Првостепени суд сматра да тужиоци нису доказали узрочно последичну везу између поступања тужене и штете за коју тврде да су претрпели, наводним незаконитим радњама тужене која их спречава да прикључе на даљински систем грејања станове број 1, 2 у сутерену, 1 а у партеру и 8 и 9 у поткровљу новоизграђеног објекта у ... бр.... и да легализују цео објекат, нити су доказали да су штету и претрпели. Из изведених доказа произлази да се тужена у више наврата обрађала надлежним органима ГО Звездара, као и ЈКП "Београдским електранама" са захтевима да се обустави поступак легализације објекта у, који су покренути на захтев тужилаца и поступак прикључења на систем даљинског грејања, што међутим, само по себи не указује да су тужиоци претрпели штету. Ово с тога што надлежни органи одлуку о легализацији објекта и испуњености услова за прикључење на даљински систем грејања доносе у законом прописаном поступку и на основу релевантне документације.

Даље, првостепени суд сматра да су неосновани, недоказани, без узрочно последичне везе и паушално изнети наводи тужилаца да им је тужена својим понашањем нанела штету у виду "спречавања реализације завршетка свих правних послова и наплате потраживања по купопродајним уговорима", "спречавања даљих инвестиционих грађевинских пројеката у ул....., ... и ...", затим у опструкцијама, којима је "спречавала остварење њихове добити на основу уложених средстава у сам објекат и промет сопствених некретнина, као и даље инвестирање", да је тужена "активно са својом породицом учествовала у спречавању продаје њихових станова, тиме што је одвраћала потенцијалне купце и агенте за промет некретнина "препадањем" на улици и у самом објекту, наводећи да то нису станови тужилаца и да се то никада неће легализовати", да су "тужиоци криминалци" и да "бацају паре у бунар", што је резултирало продајом станова по далеко нижим ценама од тржишних, те да тужена незаконито и без икакве надокнаде користи паркинг место бр. 1.

Првостепени суд је такође оценио да је основан приговор застарелости потраживања, будући да тужиоци тврде да су претрпели штету у периоду од 2008-2015.године (односно да им није исплаћена накнада по основу Уговора о грађењу, да су незаконитим радњама тужене онемогућени да изврше прикључење на даљински систем грејања станова број 1, 2 у сутерену, 1а у партеру и 8 и 9 у поткровљу новоизграђеног објекта у ... бр.... и њиховој легализацији односно целог стамбеног објекта), а тужба је поднета 2020.године, те је протекао трогодишњи рок прописан одредбом чл.376 ЗОО. Одлука о трошковима поступка донета је применом одредби члана 153,154 и 163 Закона о парничном поступку.

И по схватању Апелационог суда у Београду, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је оценио да захтев тужилаца није основан, а за своју одлуку је дао јасне и довољне разлоге које у целости прихвата и Апелациони суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку на исте упућује.

Наиме, одредбом члана 154 став 1. Закона о облигационим односима прописано је ко другоме проузрокује штету дужан је накнадити је, уколико не докаже да је штета настала без његове кривице, а одредбом члана 155 истог закона прописано је да је штета умањење нечије имовине (обична штета) и спречавање њеног повећања (измакла корист).

Одредбом члана 7 став 1 и члана 228 Закона о парничном поступку прописана је дужност странака да изнесу чињенице и предложе доказе на којима заснивају свој захтев и којима оспоравају наводе и доказе противника, док је према одредби члана 229 истог закона прописано је да доказивање обухвата све чињенице које су важне за доношење одлуке. Суд одлучује који ће се докази извести ради утврђивања битних чињеница. Одредбом члана 231 истог закона прописано је да ако суд на основу изведених доказа (члан 8) не може са сигурношћу да утврди неку чињеницу, о постојању чињенице примениће правила о терету доказивања. Странка која тврди да има неко право, сноси терет доказивања чињенице која је битна за настанак или остваривање права, ако законом није другачије прописано. Странка која оспорава постојање неког права, сноси терет доказивања чињенице која је спречила настанак или остваривање права или услед које је право престало да постоји, ако законом није другачије прописано.

У конкретном случају, полазећи од правилно и потпуно утврђеног чињеничног стања, које се ни жалбеним наводима тужилаца не доводи у сумњу, правилно је поступио првостепени суд нашао да се ради о захтеву који није основан, имајући у виду да тужиоци нису доказали да су претрпели штету услед радњи тужене, односно нису доказали постојање узрочне везе између радњи тужене и штете коју тврде да су претрпели.

Наиме, Анексом уговора о заједничкој изградњи Ов.727/09 од 5.2.2009. године, уговорено је да туженој припадају у искључиву својину и државину станови бр. 1, 6 и 1а, који ће бити изграђен од гаражних просторија, а да суинвеститорима ГГ и тужиоцу АА, као суинвеститорима припадају остали станови и то број 2, 3 и 4 на првом спрату и број 5 и 7 на другом спрату. Из Уговора о купопродаји непокретности Ов.104/09 од 9.1.2009. године, несумњиво произилази да је продавац стана број 3 у новосаграђеном објекту у улици ... у ..., био ГГ, док је из Уговора о купопродаји непокретности Ов.57475/14 од 15.8.2014. године, утврђено да су продавци стана број 4 у објекту у улици ... у ..., тужилца ББ и ГГ, са којом продајом се сагласио и тужилац. Сви претходни уговори везани за ове станове су раскинути, а предуговор је коначно дефинисан главним уговором, те је правилан закључак првостепеног суда да тужиоци нису доказали да им је тужена причинила штету продајом станова који су по уговору о заједничкој изградњи требали да припадну тужиоцу АА. У погледу овог дела тужбеног захтева правилан је и став првостепеног суда да тужилца ББ није активно легитимисана да потражује накнаду штете, с обзиром на то да је Уговор о грађењу закључен са ..., чији је оснивач и правни следбеник тужилац АА, а његова супруга није била учесник овог правног посла. Следом изнетог, неосновани су наводи тужилаца да су продајом наведених станова оштећени од стране тужене.

Без утицаја на правилност побијане одлуке су и жалбени наводи тужилаца да тужена није извршила своју обавезу предаје 35 % нето стамбене површине у новоизграђеном објекту у улици ..., која је требало да припадне тужиоцу на основу Уговора о грађењу од 17.1.2008. године, те да је првостепени суд погрешно оценио Анекс уговора о грађењу од 28.8.2008. године, којим је прецизиран простор који извођач радова добија по уговору, а који није стамбени, као накнаду за изведене радове. Ово с тога што је евентуалан недостатак у испуњењу уговора, који тужиоци нису доказали, без утицаја на предметни захтев, заснован на наводним штетним радњама тужене. Тужиоци наиме, у чињеничним тврдњама нису навели чиме је тужена

о немогућила реализацију уговора, нити су пружили иједан доказ – преглед структуре и квадратуре изграђеног простора или налаз и мишљење вештака, из којих би се могло закључити да трпе штету због наводног неиспуњења уговора. Осим тога, како је Уговор о грађењу закључен са ..., коју заступа тужилац, правилно је првостепени суд оценио да и у погледу овог захтева тужилаца није активно легитимисана да потражује накнаду штете за накнаду за изведене грађевинске радове.

Надаље, у погледу наводне штете коју су тужиоци претрпели незаконитим радњама тужене која спречава прикључења новоизграђеног објекта у ... број ... на даљински систем грејања и легализацију истог, тужиоци нису суду пружили доказе о насталој штети, односно о узрочно-последичној вези између поступања тужене и штете за коју тврде да су претрпели. Наиме, поступање тужене, која се у више наврата обрађала надлежним органима ГО Звездара, као и ЈКП “Београдске електране” за захтевима да се обустави поступак легализације објекта у ..., који је покренуо првотужилац и поступак прикључења наведеног објекта на систем даљинског грејања, не може представљати штетну радњу, јер је то право тужене, као лица коме је издато одобрење за изградњу тог објекта. Тужиоци су поднели захтев за легализацију станова које су изградили мимо одобрења за изградњу, чиме су преузели ризик да станови не буду легализовани у поступку пред органом управе, у ком поступку могу да учествују и друга лица која сматрају да имају неки правни интерес, а што је у конкретном случају тужена. С тога, радње које тужена предузима пред органом управе који води поступак легализације, могу бити цењене само од стране тог органа, као основане или без утицаја и једино тај орган може санкционисати евентуалну злоупотребу права. Ово такође важи и за поступак прикључења објекта на систем даљинског грејања, у коме тужена може учествовати само уколико Јавно предузеће процени да је она овлашћена да подноси захтеве, у ком случају се ради о вршењу права која јој Закон омогућава, па то не може бити санкционисано од стране суда као штетна радња којом се узрокује наводна штета тужиоцима. Такође, у свим наведеним поступцима, надлежни органи доносе одлуку у прописаном поступку и на основу релевантне документације, па радње тужене, уколико нису основане и не могу бити од утицаја, како то правилно закључује и првостепени суд.

Неосновани су и жалбени наводи тужилаца да суд није правилно оценио штетно поступање тужене која спречава реализацију завршетка свих правних послова и наплату потраживања по купопродајним уговорима, као и даљих инвестиционих грађевинских пројеката, те опструира остваривање њихове добити по основу уложених средстава у објекат и промета некретнина, као и даље инвестирање, као и наводи да је активно, са својом породицом, учествовала у спречавању продаје њихових станова и да незаконито и без икакве надокнаде користи паркинг место бр.1. Ово с тога што тужиоци, на којима је био терет доказивања, нису суду приложили, нити предложили адекватне доказе у прилог наведених тврдњи, а нарочито о наводно насталој штети у њеној висини.

Из доказа изведених током поступка, несумњиво произлази да су тужиоци у претходном периоду продавали станове који су им припали у новосаграђеном одјекту, иако је, како се у тужби наводи, тужена одвраћала купце од куповине истих. Предметним уговором тужена се није обавезала да ће тужиоца подржати, или му помагати приликом продаје новосаграђених станова, па ни њено поступање, уколико није Законом забрањено, не може бити санкционисано од стране суда. Уколико су

тужиоци, приликом продаје, уговорали да ће за продате станове прибавити одговарајуће дозволе и извршити друге правне и фактичке радње поводом изградње, то су чинили по сопственој слободној вољи и процени, при чему су морали имати у виду да је одобрење за изградњу издато туженој, која има право и дужност да буде укључена у све даље поступке поводом изградње и легализације објекта. Повезујући ове околности са чињеницом да су односи између парничних странака очигледно лоши и да се поводом предметног правног посла међу њима води велики број спорова, било је очекивано да ће тужена предузимати радње у вези предметне зграде. Такође, тужена је слободна да, у законским оквирима, изражава своје мишљење и вољу, како према тужиоцима, тако и према трећим лицима, којима може изнети своје мишљење о тужиоцима, односно легалности њиховог поступања, а од чега се тужиоци могу заштитити пружањем адекватних доказа о супротном. Током поступка, тужиоци нису пружили суду ниједан доказ о наводно неоснованом коришћењу паркинг места од стране тужене, па како из изведених доказа нису могле бити утврђене чињенице које су одлучујуће битне за одлуку о основаности тужбеног захтева, а такође, нису ни предложили, нити пружили доказе о врсти и висини евентуално претрпљене штете коју потражују, то је њихов тужбени захтев у целини неоснован.

Неосновани су жалбени наводи тужилаца којима се указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање и оспорава оцена изведених доказа. Ово стога што је одредбом члана 8 Закона о парничном поступку прописано је да суд, по свом уверењу, одлучује које ће чињенице узети као доказане, а на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа заједно, као и на основу резултата целокупног доказног поступка. О томе које чињенице сматра утврђеним на основу којих доказа одлучује суд на основу сопственог уверења. Оцена доказа је у надлежности првостепеног суда пред којим се по начелу непосредности исти и изводе, а контролишући ту оцену, Апелациони суд не налази било какву сумњу у истинитост утврђених чињеница, те неоснованим сматра жалбене наводе којима се докази другачије цене.

Приликом одлучивања о основаности жалбе, односно законитости и правилности првостепене пресуде, другостепени суд је ценио и остале наводе које је тужени истицао жалбом, али их није посебно образлагао, пошто не могу довести до другачије, за туженог повољније, одлуке у овој парници.

Из наведених разлога, а применом одредбе чл. 390 ЗПП одлучено је као у ставу првом изреке ове пресуде.

Потврђена је и одлука о трошковима парничног поступка, применом одредбе чл. 401. тачка 2. ЗПП, јер је донета правилном применом одредби чл. 153. и 154. ЗПП, а њихова висина одмерена правилном применом Адвокатске и Таксене тарифе.

**Председник већа-судија
Светлана Павић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић