



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АПЕЛАЦИОНИ СУД У НОВОМ САДУ
Посл.бр. Гж-2683/12
Дана: 04.10.2012.г.
НОВИ САД

У ИМЕ НАРОДА!

Апелациони суд у Новом Саду, као другостепени грађански суд, у већу чији је председник судија Шалић Душица, а чланови судије Бајић Верица и Ковачевић Милена, у правној ствари тужиоца Д. М. из Н. С., бр..., кога заступа пуномоћник Е. Б., адвокат у Н. С. против туженог С. з. „С.“ из Н. С., ул. бр. ..., кога заступа пуномоћник П. Д., адвокат у Н. С., ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужиоца против пресуде Основног суда у Новом Саду, посл. бр. П-58852/2010 од 22.03.2012.г, на седници већа одржаној дана 04.10.2012.године, донео је

ПРЕСУДУ

Жалба тужиоца се делимично усваја, а делимично одбија, па се пресуда Основног суда у Новом Саду, посл. бр. П-58852/2010 од 22.03.2012.године, **презначава** тако што се обавезује тужени да тужиоцу на име накнаде штете због умањења тржишне вредности стана услед неукњижавања у земљишне и друге јавне књиге исплати износ од 4.224 еура у динарској противвредности по најповољнијем курсу по коме НБС откупљује девизе на дан исплате са каматом коју одређује Европска централна банка почев од 3.09.2007.године па до исплате.

У преосталом делу побијана пресуда **се потврђује**.

Обавезује се тужени да тужиоцу на име трошкова поступка исплати износ од 234.859,00 динара, у року од 15 дана, под претњом извршења.

Образложење

Побијаном пресудом је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се обавеже тужени да тужиоцу на име накнаде штете због умањења тржишне вредности стана услед неукњижавања у земљишне и друге јавне књиге исплати износ од 5.000 еура у динарској противвредности по најповољнијем курсу по коме НБС откупљује девизе на дан исплате са каматом коју одређује Европска централна банка почев од 3.09.2007.године па до исплате, као и да му накнади трошкове поступка. Обавезан је тужилац да туженом на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 197.800,00 динара.

Жалбу против пресуде је благовремено изјавио тужилац, путем пуномоћника, из свих разлога предвиђених чл. 360 ст. 1 Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 125/04 и 111/09 који се примењује на основу чл. 506 ст. 1 Закона о парничном поступку „Сл. гласник РС“ бр. 72/2011). У жалби се истиче да првостепени суд није поступио у складу са упутством другостепеног суда, да је суд пропустио да цени какву

је штету тужилац претрпео, да та штета неспорно постоји, јер тужени није испунио уговорне обавезе, као и да разлози за неиспуњење обавезе од стране туженог за тужиоца немају значај. Оспорава се и одлука о трошковима поступка, а истиче се и да је пресуда захваћена битном повредом правила постука из чл. 361 ст. 2 тач. 12 ЗПП. Предлог је да се побијана пресуда преиначи усвајањем захтева или укине и предмет врати на поновно суђење. Трошкови другостепеног поступка нису тражени.

Одговор на жалбу није достављен.

Жалба тужиоца је **делимично основана**.

Испитујући побијану пресуду у границама разлога наведених у жалби, пазећи по службеној дужности на битне повреде одредаба парничног поступка из члана 361 став 2 тачка 1, 2, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку и на правилну примену материјалног права, сходно члану 372 став 2 ЗПП, овај суд је установио да је иста донета без битних повреда одредаба парничног поступка, на основу потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања, али уз погрешну примену материјалног права.

Чињенично стање утврђено у првостепеној пресуди своди се на следеће:

Одлуком туженог од 18.03.2003.године тужилац је примљен у чланство Задруге, те је обавезан да чланарину за 2003.годину у износу од 10.500,00 динара уплати у року од 3 дана од дана пријема одлуке, док задружни улог који чини вредност стана из уговора о удруживању средстава закључен дана 18.03.2003.године уплаћује по динамици уплате предвиђеном уговором. Тужилац је уплатио чланарину. Дана 18.03.2003.године парничне странке су закључиле уговор о удруживању средстава за изградњу стана. Уговор није оверен. Ради се о удруживању средстава ради изградње стана у Н. С., у ул. бр....., на кат. парц. бр. К.о Н. С.. Конкретно, за тужиоца је уговорена изградња стана дуплекс бр.14 на 2. спрату површине 84,48 м², те предаја стана по принципу „кључ у руке“. Уговорена вредност стана на дан закључења уговора је 3.565.900,80 динара, а у њу није укључен порез, трошкови укњижбе, трошкови овере уговора у суду и друге обавезе. Чланом 6. одређено је да уговорена цена из уговора садржи трошкове изградње стана, трошкове прикључка на инфраструктурну мрежу, трошкове уређења и опремања грађевинског земљишта, трошкове прибављања потребних сагласности и дозвола (грађевинске и употребне дозволе) и етажирање објекта. Потом суд утврђује и остале одредбе уговора, на који део образложења се упућује. Дана 18.03.2003.године тужилац, као купац стана и доо „Р. р.“, као продавац стана, закључили су договор уз уговор о удруживању средстава за изградњу стана. Предмет уговора је стан из уговора о удруживању средстава. Дана 18.03.2003.године тужени и тужилац су закључили још један уговор о удруживању средстава за изградњу стана, који је оверен пред судом. Према члану 2. уговора предмет уговора је изградња стана дуплекс бр.14 повр. 95,93 м². Према члану 3. уговора површина стана је оријентациона. Укупна вредност стана је према члану 5 уговора 2.877.900,00 динара. Задругар сноси порез на промет, трошкове укњижбе, овере уговора у суду и друге обавезе према законским прописима. Одредбом чл. 6 између осталог предвиђено је да уговорена цена стана обухвата и трошкове прибављања потребних сагласности и дозвола (грађевинске и употребне).

Дана 3.06.2004.године парничне странке су закључиле анекс уговора, чију садржину утврђује првостепени суд, на који део образложења се упућује. У чл. 3 ст. 1 анекса уговорнице су учиниле неспорним да је стан већи за 11,45 м², па је предвиђено да доо „Р. р.“ изврши повраћај средстава у износу од 56.600 евра до 23.06.2004.године задругару, овде тужиоцу или ће у супротном (чл. 3 ст. 3 анекса) задругар уплатити

2.680 евра и исплатити цео стан доо „Р. р.“, са чиме је тужена сагласна, те да ће након измирења обавеза дана 23.06.2004.године издати посебну изјаву којом дозвољава задругару да се упише у Катастар непокретности.

Дана 19.03.2003.године доо „Р. р.“ издао је признаницу којом се потврђује да је тужилац исплатио доо „Р. р.“ на име аванса 80%, износ од 45.281,28 евра за куповину стана. Дана 24.04.2003.године тужилац је према признаници исплатио 5.600 евра, дана 28.05.2003.године 5.660,80 евра и дана 23.06.2004.године тужилац је уплатио доо „Р. р.“ 2.680 евра на име разлике у квадратури стана. Констановано је да је исплата коначна по уговору са туженим.

У допису-одговору на захтев власника стана ДОО „А. н.“ Н. С. од 4.07.2008.године упућеном тужиоцу, стоји да након годину дана од продаје нису у могућности да удовоље захтеву за продају наведеног стана обзиром да је у питању велики неукњижени дуплекс у центру града. За овакве станове постоји интересовање на тржишту, али је у питању велика количина новца, па клијенти који располажу готовим новцем нису спремни да улажу у некретнину која није укњижена, а они који подижу стамбени кредит не могу то учинити јер је стан неукњижен. Тржишна вредност је од 20 до 30% нижа од укњиженог стана на истој локацији, али да је далеко мањи број заинтересованих за куповину неукњиженог стана.

Према налазу вештака, умањена вредност тужиоачевог стана у Н. С.,, бр. 14 на 2. спрату површине 84,48 м², имајући у виду локацију, квадратуру, распоред просторија, број стамбених једница, изглед и ниво изведбе објекта, а обзиром на тржишну вредност стана на дан 08.01.2012.године, где умањење износи 5% од вредности стана, што представља умањење од 4.224 евра.

Зграда у којој се налази стан тужиоца није исходовала употребну дозволу, нити је укњижена због проблема везаних за склониште. Трошкови грејања испостављају се инвеститору, овде туженом.

Захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе који је поднео тужени је одбачен од стране надлежног органа дана 7.08.2009.године.

Дана 30.09.2003.године С. за у. и с. послове издао је грађевинску дозволу за изградњу стамбено-пословног објекта у Н. С., на парц. бр. К.о Н. С.. Ово решење је дана 18.10.2007.године измењено на начин како то утврђује првостепени суд у образложењу. До измене је дошло јер се одустало од изградње склоништа.

Према потврди од 23.02.2004.године ЈП „З. за и. г.“ тужени је измирио доспеле обавезе према овом предузећу на име трошкова опремања грађевинског земљишта. Са овим предузећем тужени је закључио и два анекса уговора у вези накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

На овако правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд није правилно применио материјално право.

Првостепени суд налази да су тачни наводи тужиоца да тужени није прибавио употребну дозволу за предметну зграду, што је предуслов за упис тужиоачевог права у јавне књиге, као и да је неспорно да је тужилац своју уговорну обавезу у погледу плаћања купопродајне цене у целости испунио. Иако се тужилац обраћао туженом и пре подношења тужбе за испуњење уговорне обавезе ради добијања изјаве од туженог на основу које би се право тужиоца на стану уписало у Катастар непокретности, тужени ту своју уговорну обавезу није испунио.

Међутим, првостепени суд налази тужбени захтев неоснованим из разлога што тужилац није доказао да је претрпео штету. Овај суд налази да овај закључак првостепеног суда није правилан.

Обавезу из међусобног пословног односа, учесници у облигационом правном односу су дужни да испуне и снесу одговорност за њено неиспуњење. Тужени је према уговору о удруживању средстава који је закључен 18.03.2003.године имао обавезу да о свом трошку прибави употребну и грађевинску дозволу како би коначно станови у згради могли бити укњижени, па и тужиочев. До дана подношења тужбе (3.09.2007.године) тужени није испунио своју уговорну обавезу, чиме је онемогућио тужиоца да реализује упис свог права у јавне књиге.

Одредбом члана 262. став 1. ЗОО прописано је да је поверилац у облигационом односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан да своју обавезу испуни савесно и у свему како она гласи. У ставу 2. ове одредбе прописано је да кад дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем, поверилац има право да захтева и накнаду штете коју је услед тога претрпео.

Сагласно са наведеном одредбом, да би се дужник обавезао да повериоцу накнади штету, поверилац је дужан да докаже да је претрпео штету и да је штета настала због неиспуњења уговорне обавезе од стране дужника. Неиспуњење обавезе од стране туженог за тужиоца је несумњиво проузроковало штету, јер је неспорно да стан који није укњижен и да због тога има мању тржишну вредност од тржишне вредности укњиженог стана. Управо та околност спречава тужиоца да прода свој стан по тржишној вредности, мада је продају стана покушавао да реализује. Стога, тужени је дужан да тужиоцу накнади насталу штету, што је последица његовог пропуштања да изврши уговорену обавезу онако како је исту преузео, а сагласно одредби чл. 17. ст. 1. ЗОО, јер је тужени имао обавезу да тужиоцу омогући укњижбу стана за који је тужилац исплатио купопродајну цену, онако како је то било предвиђено уговором о удруживању средстава.

Обзиром на успех тужиоца у спору, применом чл. 149 и 150 ЗПП, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове поступка. Ови трошкови обухватају састав тужбе и 6 поднесака (од 12.12.2007.г, 26.05.2008.г, 2.07.2008.г, 18.09.2008.г, 8.03.2011.г. и 5.10.2011.г) у износу од по 9.000,00 динара, те приступ пуномоћника на 11 одржаних рочишта (одржана 5.02.2008.г, 23.05.2008.г, 3.07.2008.г, 26.08.2008.г, 30.09.2009.г, 20.02.2009.г, 13.03.2009.г, 18.03.2011.г, 28.09.2011.г, 5.12.2011.г. и 22.03.2012.г) у износу од по 10.500,00 динара, и приступ пуномоћника тужиоца на рочишта одржана дана 4.12.2007.г, 21.03.2008.г. и 7.30.2012.г. у износу од по 6.000,00 динара, док није призната накнада за састав поднеска од 12.03.2009.г, јер га у спису нема, док постоји поднесак предат на рочишту одржаном дана 20.02.2009.г, који обзиром на присуство пуномоћника на рочишту није био неопходан. Тужени је дужан да тужиоцу накнади и таксе на тужбу и пресуду у износу од по 19.179,50 динара. Ови трошкови одмерени су спрам успеха тужиоца у парници (4.224 евра по курсу 111,00 динара за 1 евро – на дан 22.03.2012.године).

Из наведених разлога, првостепена пресуда је преиначена применом чл. 380 тач. 4 ЗПП, тако што је тужени у обавези да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 4.224 евра, а у преосталом делу до тражених 5.000 евра, применом чл. 375 ЗПП, пресуда је потврђена.

Зто:

Председник већа-судија,

Шалић Душица, ср