



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 3900/24
25.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Иване Марковић Радојевић и Радмиле Радић, чланова већа, у парничном поступку по тужби тужиље АА из ..., коју заступа Марко Ђурић, адвокат из Београда, Таковска број 12, против тужене Грађевинске дирекције Србије д.о.о. Београд, са седиштем у Београду, Улица Јурија Гагарина број 76, ради утврђења, одлучујући о жалби тужене изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 2197/15 од 31.01.2024. године, у седници већа одржаној дана 25.09.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, жалба тужене и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 2197/15 од 31.01.2024. године у ставу првом, другом, четвртном, петом, седмом, осмом и деветом изреке.

ОДБИЈА СЕ, као неоснован, захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, дозвољава се објективно преиначење тужбе из поднеска тужиље који је предат на рочишту за главну расправу дана 04.06.2019. године. Ставом другим изреке, не дозвољава се објективно преиначење тужбе из поднеска тужиље од 11.03.2022. године. Ставом трећим изреке, одбијен је као неоснован главни тужбени захтев тужиље АА из ..., којим је тражила да суд утврди да је ништав уговор о купопродаји непокретности – стана број Ов I бр.171258/2012, којим је тужиља купила непокретности – двособан стан број 30, пројектоване површине 41,23 м2, који се налази на четвртм спрату стамбеног објекта број ... у граду ..., улаз ... у Улици ..., закључен дана 24.09.2012. године, анексиран 24.12.2012. године пред Првим основним судом у Београду Анексом број 1 Ов I бр.231169/2012, анексиран дана 22.01.2013. године пред Првим основним судом у Београду Анексом 2 Ов I бр.8532/2013, анексиран дана 15.03.2013. године пред Првим основним судом у Београду Анексом 3 број Ов I бр.44468/2013. Ставом четвртим изреке, усвојен је евентуални тужбени захтев тужиље, па се раскида уговор о купопродаји непокретности - стана број Ов I бр.171258/2012, којим је тужиља купила

непокретности – двособан станб рој 30, пројектоване површине 41,23 м2, који се налази на четвртном спрату стамбеног објекта број ... у граду ..., улаз ... у Улици ..., закључен дана 24.09.2012. године, анексиран 24.12.2012. године пред Првим основним судом у Београду Анексом број 1 Ов I бр.231169/2012, анексиран дана 22.01.2013. године пред Првим основним судом у Београду Анексом 2 Ов I бр.8532/2013, анексиран дана 15.03.2013. године пред Првим основним судом у Београду Анексом 3 број Ов I бр.44468/2013. Ставом петим изреке, делимично је усвојен евентуални тужбени захтев тужиле, па је обавезана тужена да тужилци на име повраћаја купопродајне цене исплати износ од 5.473.713,94 динара, са каматом коју прописује Закон о затезној камати почев од 10.05.2013. године, као дана исплате купопродајне цене туженој у целисти, па до коначне исплате. Ставом шестим изреке, делимично је одбијен, као неоснован, тужбени захтев тужиле у делу у којем је тражила да суд обавезе тужену да јој на име повраћаја купопродајне цене исплати износ од још 437.897,11 динара, преко досуђеног износа од 5.473.713,94 динара, а до траженог износа од 5.911.611,05 динара са каматом почев од 10.05.2013. године. Ставом седмим изреке, одбијен је као неоснован компензациони приговор тужене, којим је тражила да суд обавезе тужилцу да туженој исплати износ од 50.527,36 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан 31.01.2024. године. Ставом осмим изреке, одбијен је као неоснован компензациони приговор тужене којим је тражила да суд обавезе тужилцу да туженој исплати износ од 43.215,57 еура и то: неисплаћени износ кредита којим је задужена тужилца код “НЛБ Комерцијалне банке” од 29.108,19 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС са законском затезном каматом почев од 31.01.2024. године; неисплаћени износ од 1.179.958,64 динара на име учешћа из одобреног кредита, што је 10.637,34 евра који је Република Србија исплатила по средњем курсу НБС са законском затезном каматом почев од 31.01.2024. године; на име трошкова коришћења другог стана у висини од 289,17 еура месечно за период од дана иселења тужиле из стана 11.08.2014. године до септембра 2015. године, као и на име трошкова пресељења, режијских трошкова – инфостан, струја и др., за стан број 30 у укупном износу од 3.470,04 еура и то са појединачно одређеним износима од 289,17 еура са законском затезном каматом почев од 11. у месецу, за период од 11.08.2014. године закључно са 11.08.2015. године, па до исплате у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом деветим изреке, обавезана је тужена да тужилци накнади трошкове парничног поступка у износу од 873.875,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде, под претњом извршења. Ставом десетим изреке, тужилца се ослобађа обавезе плаћања трошкова поступка – судских такси.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужена, побијајући је у ставовима првом, другом, четвртном, петом, седмом, осмом и деветом из свих законом предвиђених разлога из чл.373 став 1 Закона о парничном поступку. Трошкове другостепеног поступка није тражио.

Тужилца је одговорила на жалбу тужене. Трошкове другостепеног поступка је тражила.

Испитујући правилност пресуде у ожалбеном делу на основу овлашћења из члана 386 Закона о парничном поступку-ЗПП (“Службени гласник РС” бр.72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23), Апелациони суд је оценио да жалба тужене неоснована.

Приликом доношења ожалбене пресуде није учињена ниједна од битних повреда одредаба парничног поступка из чл.374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које овај суд, пази по службеној дужности, нити се жалбом основано указује на постојање битне повреде из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП-а.

Правилно је првостепени суд дозволио објективно преиначење тужбе из поднеска тужиле који је предат на рочишту за главну расправу од 04.06.2019. године, те је наведено решење донео правилном применом одредбе чл.199 став 2 и чл.200 Закона о парничном поступку, налазећи да је то целисходно за коначно решење међу парничним странкама, те да поступак по преиначеној тужби неће знатно продужити трајање парнице. Истовремено, правилно није дозволио објективно преиначење тужбе из поднеска тужиле од 11.3.2024. године којим је тужилја определила захтев у страниј валути, дајући за то ваљане разлоге које у потпуности прихвата и овај суд као правилне и ближе не образлаже.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилја, као купац и тужена, као продавац, закључили су уговор о купопродаји непокретности стана број: БГ 012-3014 17.09.2011. године, који је за предмет имао двособан стан број 30, пројектоване површине 41,23 м², на четвртом спрату стамбеног објекта број ... у ..., улаз ..., Улица ..., за уговорену купопродајну цену са урачунатим порезом на додату вредност у износу од 53.186,70 евра. Одредбом чл.4 уговора предвиђено је да се купац обавезује да исплати капару у висини од 5% од купопродајне цене стана, што износи 2.659,34 евра, те да уплати у динарској противвредности по званичном средњем курсу НБС на дан уплате или у еврима на девизни рачун. Уговор је оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов I бр.171258/2012 дана 24.09.20123. године; авансном фактуром тужене број од 24.09.2012. године констатовано је да је тужилја на име аванса исплатила износ од 306.808,06 динара, од чега ПДВ износи 22.726,52 динара; тужена као продавац и тужилја као купац закључили су и анексе: I уговора о купопродаји непокретности – стана, дана 17.09.2012. године, којим је измењен основни уговор у погледу рока исплате купопродајне цене, а оверен пред Првим основним судом у Београду дана 24.12.2012. године; анекс II уговора о купопродаји непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду дана 22.01.2013. године, којим је измењен основни уговор и анекс I у погледу начина исплате купопродајне цене и - анекс III уговора о купопродаји непокретности којим су измењени основни уговор и анекси број I и II у погледу рока и начина исплате купопродајне цене. Овај анекс оверен је пред Првим основним судом у Београду дана 15.03.2013. године. Тужилја је ради куповине стана, са Комерцијалном банком а.д. Београд, закључила уговор о динарском кредиту са девизном клаузулом за куповину стамбеног објекта, уз коришћење средстава буџета Републике Србије, дана 22.02.2013. године на износ од 53.186,70 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у коришћење. Истовремено тужилја је са Републиком Србијом, као корисником стамбеног кредита, закључила уговор о дугорочном финансирању 20% вредности некретнине, односно траженог износа стамбеног кредита дана 22.02.2013. године, којим је тужилји одобрен дугорочни кредит у износу од 10.637,34 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС важећем на дан пуштања кредита у течај. Решењем РГЗ Службе за катастар непокретности од 12.04.2013. године, дозвољен је упис извршне вансудске хипотеке I реда на стану број 30 у улици ..., на кат. парцели бр., на основу заложне изјаве Грађевинске дирекције Србије д.о.о. Ов I 57115/2013

оверене од стране Првог основног суда у Београду дана 01.04.2013. године у корист Комерцијалне банке а.д. Београд, по уговору од 22.02.2013. године и у корист Републике Србије по основу уговора од истог датума, у листу непокретности бр.... КО Тужила је дана 10.05.2013. године исплатила укупан износ од 5.604.802,99 динара, од чега ПДВ износи 415.170,59 динара, а тужена је издала потврду дана 23.05.2013. године према којој је тужила, као купац, исплатила у целости купопродајну цену у износу од 5.911.611,05 динара, са припадајућим порезом на додату вредност у износу од 437.897,11 динара. Дана 12.11.2013. године сачињен је записник о примопредаји непокретности којим је констатовано да су тужила и овлашћени представник тужене извршили преглед и примопредају стана који је предмет уговора. На основу извештаја Заштите на раду и заштите животне средине Београд д.о.о, утврђено је да је анализом загађујућих материја у ваздуху од 27.06.2014. године констатовано да су у стану бр. 34 у улици ..., објекат 1Б, квалификоване загађујуће материје: бензен, толуен, етил-бензен, ксилен, стирен, етил-ацетат и бутил-ацетат, а поред њих квалитативно су одређене и друге загађујуће материје. На основу испитивања Градског завода за јавно здравље које је започето у првој половини јула 2014. године, о загађености ваздуха у стамбеним јединицима у згради у улици ..., констатовано је да је запажено присуство непријатних мириса, те је пуномоћницима станара и туженој достављен извештај о испитивању квалитета ваздуха са стручним мишљењем од 24.07.2014. године, а настављеном анализом загађености ваздуха у спорним зградама, те тумачењем резултата, изнето је мишљење да предметни станови не испуњавају услове за стални боравак људи, као и да је неопходно наставити све раније започете активности са циљем заштите здравља, укључујући и пресељење угрожених станара. Од Министарства здравља, Сектора за јавно здравље и програмску здравствену заштиту, констатовано је мишљење да, што се тиче изложености станара опасним материјама у становима у улици .. и бр. ..., постоји значајан ризик по здравље станара. На основу извештаја који је сачинио Институт за нуклеарне науке "Винча" о испитивању загађујућих материја у бетону од 03.03.2015. године, констатовано је да је испитивањем узорака бетона узетих са локације ... и ... и станова ... и ..., утврђено присуство полицикличних ароматичних уљоводоника, те да је у стану бр.... детектовано и присуство нафталена, флуарена, фенантрена, антрацена, флуорантена и пирена, док су у стану ... детектовани фенантрен, флуорантен и пирен у нижим концентрацијама. Дана 07.05.2015. године парничне стране су закључиле уговор о регулисању односа уговорних страна поводом отклањања недостатака – непријатног мириса и загађујућих испарења, којим је констатовано да је тужила, као купац, у целини испунила своје обавезе према туженој по уговору о купопродаји од 24.09.2012. године, а да на страни продавца (тужене) постоји обавеза отклањања недостатака на купљеном стану, те да купац продавцу даје накнади рок да недостатке отклони како би се уговор о купопродаји одржао на снази. Сагласно је констатована немогућност коришћења стана узрокована присуством непријатних мириса и загађујућих испарења, у циљу чијег превазилажења се продавац обавезао да недостаке отклони у року који буде дефинисан у складу са пројектом реконструкције рушења свих бетонских елемената загађених у објекту у којем се стан налази, у свему сагласно прописима, регулативи и актима надлежних органа, уз одредбу да је уговор закључен са трајањем до 31.03.2016. године и да се може продужити најдуже за још 3 месеца, те да је Градски завод за јавно здравље сачинио извештаје о испитивању из јула и августа 2014. године, којима је утврдио присуство непријатног мириса и загађујућих испарења чије присуство захтева техничко-технолошку интервенцију продавца, чија је Скупштина донела одлуку од

09.01.2015. године, а која је саставни део овог уговора.

Сагласно је констатовано да је купац продавца обавестио дописом од 26.05.2015. године да се привремено дана 11.08.2014. године иселио из предметног стана у други стан у ... у Улици ... и да жели да се у стану санирају – отклоне недостаци узроковани присуством непријатних мириса и загађујућих испарења, на начин описан у овом уговору. Одредбом чл. 6 тужена се обавезала да у циљу отклањања непријатних мириса и загађујућих испарења у згради у којој се налази предметни стан, отклони узрок непријатних мириса у складу са пројектом, за који је уговорено да ће бити изграђен и сачињен од стране продавца у року од 3 месеца, а најкасније до 01.06.2015. године, те да ће пројекат рушења бити урађен тако да исти предвиди уклањање – рушење сада постојећих објеката до коте 0 (приземље), при чему се продавац посебно обавезао да након отклањања недостатака обавести купца да је узрок непријатних мириса и загађујућих испарења отклоњен и стан подобан за поновну употребу и закаже купцу дан поновне примопредаје тог стана. Одредбом чл. 9 продавац се обавезао да купцу исплаћује на име накнаде за коришћење другог стана износ од 7 евра по метру квадратном, али не мање од 250 евра месечно у динарској противвредности по средњем курсу НБС, тако да укупна накнада износи месечно 289,17 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате за сваки месец немогућности коришћења, а све до отклањања непријатних мириса и загађујућих испарења у складу са пројектом. Дописом од 10.07.2015. године, тужена је обавестила тужиљу да није испуњен неопходан предуслов, односно није постигнута сагласност свих власника непокретности у оквиру објекта у улици ..., ..., ... и ..., закључењем уговора о санацији/реконструкцији путем рушења или решавањем имовинско-правних односа закључењем уговора о размени или уговора о раскиду у форми и са елементима вансудског поравнања, тако да се нису стекли услови за рушење са купцима који су са туженом закључили уговоре о санацији/реконструкцији путем рушења, те им се нуде три могућности: 1. закључење уговора о размени стана за стан који ће бити изграђен у новим објектима – локацији ... у оквиру постојећег стамбено-пословног комплекса, уз анексирање постојећих уговора о санацији/реконструкцији којима би се омогућио наставак исплате трошкова, 2. закључење уговора о размени стана за стан који је тужена прибавила од Града у објектима ..., ..., ... и ... у насељу ... или за стан у власништву Грађевинске дирекције Србије у насељу ... у ... и 3. закључење уговора о споразумном раскиду уговора о купопродаји стана уз повраћај цене. Тужена је 31.07.2015. године, тужиљи као и осталим купцима упутила допуну понуде у циљу регулисања међусобних односа која је подразумевала 4 могућности решења проблема и свака се односила на закључење поравнања, уз одрицање купаца од права на накнаду штете, и то: 1. закључење уговора о размени стана за стан који ће бити изграђен у новим објектима – локацији ... у оквиру постојећег стамбено-пословног комплекса, уз анексирање постојећих уговора о санацији/реконструкцији којима би се омогућио наставак исплате трошкова, 2. закључење уговора о размени стана за стан који је тужена прибавила од града у објектима, ... и ... у насељу ... или за стан у власништву Грађевинске дирекције Србије у насељу ... у ... и 3. закључење уговора о споразумном раскиду уговора о купопродаји стана уз повраћај купопродајне цене и 4. вршење санације станова и зграда у ул. ... бр..., ..., ... и ... од стране Грађевинске дирекције Србије на основу извештаја Института за нуклеарне науке “Винча” од 20.07.2015. године.

Дана 21.08.2015. године, Институт за нуклеарне науке “Винча”, одговарајући на питања тужене са састанка од 19.08.2015. године, је навео да није потписник пројекта санације на локацији у ул. ..., који је саставила тужена због неслагања у извођењу процеса деконтаминације, те је Институт дао своје сугестије како да се деконтаминација спроведе. Купци станова у објекту број ... и ..., међу којима је и тужилја, дописима од 28.08.2015. године и 02.09.2015. године, изјаснили су се на понуду упућену од стране Грађевинске дирекције Србије, истичући да се проблем станара може решити на два начина: 1. рушењем предметних објеката до коте 0 и изградњом нових објеката у складу са уговором о санацији/реконструкцији објеката или 2. прихватањем једне од опција из понуде Грађевинске дирекције Србије, уз корекцију уговорних одредби, тако да се из предлога поравнања избаци одредба којом се одричу права на накнаду штете, додајући и да их уцењују да прихвате понуде под претњом обуставе плаћања накнаде због некоришћења станова, чиме су стављени у неравноправан положај станари који се одлуче за раскид уговора уместо замене станова и зато што ће први изгубити право на повраћај ПДВ за куповину првог стана, те коначно да сматрају да и онима који се одлуче на раскид треба надокнадити штету по основу те фискалне олакшице. Тужена је дописом од 09.09.2015. године обавестила купца, укључујући и тужилју да, уколико се до дана 31.08.2015. године, на недвосмислен начин нису изјаснили о пунудама тужене, односно нису прихватили ниједну од понуда, обуставиће се сва плаћања која су у досадашњем периоду била вршена на основу закључених уговора. Тужилја се обратила туженој 29.09.2015. године тражећи објашњење за обуставу накнада које су јој до тада исплаћиване, а услед чега је принуђена или да се врати у отровну зграду са својом породицом или да изађе на улицу, или да прихвати неку од понуда које су јој дате, указујући на материјалну и нематеријалну штету коју је претрпела. Грађевинска дирекција Србија је дана 13.10.2015. године одговорила на дописе купаца од 28.08.2015. и 02.09.2015. године изјашњавајући се да није сагласна да се из предлога поравнања избаци одредба којом се купци одричу права на накнаду штете и одбијају захтеви купаца да се предметни објекти ... и ... сруше до коте 0 и да се поновно изграде нови. Тужилја је дана 21.10.2015. године упутила туженој опомену пред тужбу ради раскида уговора о купопродаји предметног стана, а као разлог за раскид наведен је тај што је продавац одбио предлог купаца да се из предлога поравнања ради мирног решења спора избаци одредба којом се купац одриче права на накнаду штете. Тужилја је заједно са још 3 купаца, дописом од 08.12.2015. године предложила туженој да закаже пријем у канцеларији јавног бележника у року од 3 дана ради раскида уговора о купопродаји, након чега би се купцима вратио износ купопродајне цене, уз наглашавање да купци не прихватају да раскид буде условљен одустајањем од права на накнаду штете.

Тужилја је исплатила туженој дана 24.09.2012. године из сопствених средстава, а на име обавезног учешћа износ од 306.808,06 динара, што је 2.659,34 еура, по средњем курсу НБС (1 еуро = 115,3700 РСД), што представља 5% од укупног износа кредита; банка је исплатила туженој дана 10.05.2013. године из одредбе 1 кредита износ од 4.424.848,35 динара што је у еурима 39.890,02 по средњем курсу НБС (1 еуро = 110,9261 РСД), што представља 75% од укупног износа кредита; банка је у име Републике Србије исплатила туженој дана 10.05.2013. године на име учешћа из одобреног кредита из буџета износ од 1.179.958,64 динара, што је у еурима 10.637,34 по средњем курсу НБС (1 еуро = 110,9261 РСД), што представља још 20% од укупног износа кредита.

Из потврде Комерцијалне банке а.д. Београд од 10.10.2023. године првостепени суд је утврдио да укупно потраживање банке на тај дан за овде тужиљу износи: на име недоспеле главнице банке износ од 28.734,63 евра, на име редовне камате износ од 449,74 евра, те да укупан дуг према банци износи 29.184,37 евра на име главнице РС износ од 10.637,34 евра, односно укупан дуг банке и РС износи 39.821,71 еуро.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби чл. 4 став 1 тачка 1 и чл. 5 Закона о општој безбедности производа (Сл. Гласник РС бр. 41/2009 и 77/2019) те одредбе чл. 103, 479, 482, 485, 488, 490, 497 став 1 и чл. 500 став 1 Закона о облигационим односима, извео закључак да нису испуњени услови за утврђење ништавости уговора о купопродаји непокретности – стана и пратећих анекса прописани одредбом чл. 103 Закона о облигационим односима, (У нежалбеном делу пресуде из става трећег изреке) зато што је предмет обавезе уговора и анекса био могућ, допуштен и одређен, уговори су сачињени у законом предвиђеној форми, а постојала је и сагласност воља, те сам уговор, а ни анекси нису противни принудним прописима и јавном поретку или добрим обичајима, нити су закључени тако што је тужена користећи се стањем нужде или тешким материјалним стањем тужиље, или недовољним искуством, лакомисленошћу или зависношћу, уговориле за себе или неког трећег корист која је очигледна и у несразмери са оним што је она другом дала или чинила или се обавезала дати или учинити, ценећи да произвођач јесте дужан да ставља на тржиште искључиво безбедне производе, а у конкретном случају производ је стан са становишта инспекције надлежних органа оцењен као “безбедан производ” имајући у виду да је за исти издата употребна дозвола, што тужиља није ни спорила. Материјални недостаци-непријатни мириси и штетна загађења и испарења у предметном стану, по оцени првостепеног суда испољили су се тек по уселењу тужиље у стан, те су по својој природи скривени недостаци и они су од значаја за оцену испуњености услова за раскид уговора и анекса, што је предмет евентуалног захтева из тужбе. С друге стране, чињенице које су од значаја за оцену ништавости уговора и анекса суд цени у моменту закључења уговора, те је сходно наведеном првостепени суд становишта да не постоје разлози због којих би уговор и анекси били ништави, те је одбио главни тужбени захтев, као неоснован.

Одлучујући о евентуалном тужбеном захтеву за раскид уговора о купопродаји и анекса, првостепени суд је, ставом четвртим изреке, такав захтев оценио основаним имајући у виду да је тужиља, као купац, у потпуности испунила своју обавезу тако што је исплатила у целости купопродајну цену, а с друге стране тужена је предметни стан изградила и тужиљи предала у посед. Међутим, како је убрзо по уселењу, тужиља, као и остали станари објекта ... и ... у насељу ... у улици ... бр. ..., ..., ... и ... почели да осећају присуство непријатних мириса и загађујућих испарења, о чему је тужена обавештена у јуну 2014. године, да би потом у јулу 2014. године од стране Градског завода за јавно здравље на основу испитивања и тумачења добијених резултата било констатовано да станови у тим зградама не испуњавају услове за стални боравак људи, започете су неопходне активности тужене са циљем заштите здравља станара, укључујући и пресељење са те локације. Дана 11.08.2014. године тужиља је предала стан туженој ради отклањања непријатних мириса и прихватила да одређено време на терет тужене станује приватно, у ком времену је тужена покушала санацију стана како је то дефинисано уговором о регулисању односа уговорних страна поводом отклањања

недостатака од 07.05.2015. године. Ангажовање институција ради вештачења, привремено исељење тужиље из стана на терет тужене и намера тужене да изради пројекат рушења, односно санације, представљале су по оцени првостепеног суда радње којима су се парничне странке заправо договориле да у накнадно примереном року, сходно одредби члана 490 став 1 ЗОО, тужена отклони недостатке ствари, односно извор непријатних мириса у стану и њихове штетности по несметан живот тужиље. Све је то учињено како би уговор и анекси парничних странака одржали на снази, у ком циљу се тужена обавезала да недостатке отклони у року “који буде дефинисан” у складу са пројектом реконструкције рушења свих бетонских елемената саграђених у објекту у коме се купљена непокретност налази, а који пројекат је уговорен да ће бити израђен и сачињен од стране продавца у року од 3 месеца, а најкасније до 01.06.2015. године. Међутим, тужена није, сагласно уговору од 07.05.2015. године, у предвиђеном року до 01.06.2015. године дефинисала рок у коме ће недостатке отклонити, нити је у том року израдила уговарајући пројекат реконструкције рушења до квоте 0 постојеће зграде у циљу санирања недостатака, због нерешених имовинско-правних односа са осталим купцима стана, а у септембру 2015. године тужена је тужиљи обуставила плаћање накнаде за стан, иако се уговором од 07.05.2015. године обавезала на плаћања све до завршетка отклањања непријатних мириса и загађујућих испарења. Дакле, како тужена није отклонила недостатак на купљеној ствари – предметној непокретности ни у накнадно остављеном року, те је у јулу 2015. године понудила 4 могућности решења проблема, од којих се сваки односио на закључење поравнања уз одустанак купца од накнаде штете, а да тужиља на такав услов као купац није пристала, јер је супротан одредби чл. 488 став 2 и 3 Закона о облигационим односима, то тужена није поступила према одредби чл. 490 став 1 Закона о облигационим односима, тако што би у накнадно остављеном року отклонила недостатке који су постојали на продатој ствари, због чега су се по ставу првостепеног суда стекли услови за раскид уговора према одредби чл. 490 став 2 Закона о облигационим односима, јер је очигледно да тужена, као продавац, није могла да испуни уговор ни у накнадно остављеном разумном року.

Чињенично стање утврђено је потпуно и поуздано, правилном оценом изведених доказа у смислу одредбе чл. 8 ЗПП-а. У образложењу одлуке првостепени суд је на јасан и логичан начин изложио садржину изведених доказа и дао оцену истих. На овако правилно и потпуно утврђено чињенично стање, првостепени суд је, доносећи ожалбену пресуду у ставу трећем изреке, правилно применио материјално право садржано у цитираним одредбама Закона о облигационим односима, када је усвојио захтев за раскид уговора о купопродаји стана, при чему је за своју одлуку дао довољно разлога које у свему прихвата и овај суд као правилне, те их ближе не образлаже.

Правилно је првостепени суд оценио да није протекао рок од једне године предвиђен одредбом чл. 500 Закона о облигационим односима, јер се једногодишњи рок може рачунати најраније од 07.05.2015. године када су странке закључиле уговор о регулисању међусобних односа, иако је, како то правилно закључује првостепени суд, рок наступио и касније, када је било извесно да тужена обавезу по уговору неће моћи извршити и отклонити недостатке ствари, а након чега је тужена упутила допуњену понуду дана 31.07.2015. године у виду 4 предлога решења спорне ситуације, те имајући у виду да је тужиља тужбу поднела 31.12.2015. године, то једногодишњи рок у погледу обавештења о недостацима није протекао, нити је наступила застара потраживања.

Како је дејство раскида уговора прописан одредбом члана 132 ЗОО, којим је, између осталог, предвиђено да ако једна страна изврши уговор потпуно или делимично, има право да јој се врати оно што је дала по уговору који се раскида, то је према ставу првостепеног суда тужилца овлашћена да тражи од тужене, као продавца, враћање купопродајне цене коју је исплатила на име куповине стана са материјалним недостатком. Тужилца је тражила да јој се врати исплаћена купопродајна цена заједно са порезом на додату вредност у износу од 5.911.611,05 динара, али имајући у виду да је тужена платила држави порез на додату вредност у износу од 437.897,11 динара, који је истовремено тужилца и рефундирала сходно одредби члана 56а Закона о порезу на додату вредност, то је првостепени суд оценио основаним тужбени захтев тужилце за исплату износа купопродајне цене умањеног за износ враћеног ПДВ-а, односно укупно за износ од 5.473.713,94 динара (5.911.611,05-437.897,11 динара = 5.473.713,94 динара). Првостепени суд је на износ враћене цене правилно досудио и законску затезну камату почев од 10.05.2013. године, као дана када је тужена примила целокупни износ купопродајне цене па до исплате, применом одредбе чл. 132 став 5 Закона о облигационим односима и одредбе чл. 2 и 3 Закона о затезној камати, те је донела одлуку као у ставу петом и шестом изреке пресуде.

Одлука из става седмог и осмог изреке пресуде, којом је првостепени суд одбио, као неосноване истакнуте компензационе приговоре тужене, заснована је на закључку првостепеног суда у примени одредбе чл. 336 Закона о облигационим односима, која предвиђа да се пребити само она потраживања која дужник има према повериоцу која гласе на новац и друге заменљиве ствари и ако су оба доспела, те имајући у виду да у конкретном случају потраживање које је предмет оба компензациона приговора, представља дуг који тужилца има према пословној банци и Републици Србији на основу закључених уговора о кредиту (укупан износ одобрених кредита и неисплаћени део одобрених кредита), то према правилно изнетом ставу првостепеног суда ово потраживање није потраживање које тужена као продавац стана има према тужилци, као купцу, већ су то потраживања Комерцијалне банке а.д. Београд и Републике Србије, као давалаца кредита према овде тужилци, као кориснику кредита. При томе је првостепени суд оценио да чињеница да је тужилца закључила уговор о кредиту како би исплатила који је предмет уговора о купопродаји од значаја за однос тужилце као корисника кредита и пословне банке Републике Србије, као давалаца кредита, сходно одредби чл. 1065 ЗОО. Дакле, по овом основу, а како то правилно изводи закључак првостепени суд, тужена нема доспело новчано потраживање према тужилци, па се стога није ни могло вршити пребијање. Првостепени суд је оценио и да тужена неосновано потражује трошкове који су предмет компензационог приговора од 08.12.2023. године, и то трошкове на име коришћења другог стана у висини од 289,17 евра месечно за период од дана исељења тужилце из стана 11.08.2014. године до септембра 2015. године, као и трошкови пресељења и режијски трошкови у укупном износу од 3.470 евра, зато што трошкови коришћења другог стана, пресељења и режијски трошкови представљају накнаду штете у смислу одредбе чл. 488 став 2 Закона о облигационим односима, који је тужилца претрпела пошто је била принуђена да напусти свој стан за који је оцењено да не испуњава санитарно-хигијенске услове испитивањем од стране овлашћених институција, јер је постојао ризик по здравље. Како је тужена на тај начин накнадила штету тужилци због немогућности коришћења стана у наведеном периоду, то нема права да потражује износ од 3.470,04 евра у виду компензационог приговора.

Првостепени суд је правилно оценио истакнути приговор недостатка активне легитимације тужиле имајући у виду да је тужилца уговорна страна по основу уговора чији раскид тражи и у том смислу не може се тужена са успехом позивати на недостатак активне легитимације на страни тужилце због начина на који је тужилца, као купац, прибавила новчана средства да би туженој исплатила купопродајну цену за непокретност, без обзира што је тужилца део купопродајне цене финансирала из кредита пословне банке, а део из кредита Републике Србије, јер кредитна обавезу коју тужилца, према уговору о кредиту, има према банци, односно Републици Србији, нема правног дејства у односу на уговорни однос између тужилце и тужене из купопродајног уговора.

Као правилан чињеничноправни закључак првостепеног суда у погледу захтева за повраћај датог тужилци, као и за одбијање компензационих захтева за пребијање, прихвата и овај суд као другостепени и применом одредбе чл. 396 став 2 ЗПП-а детаљно не образлаже.

Неосновано се наводима жалбе оспорава правилност чињеничноправног закључка првостепеног суда, истицањем да тужилца нема право да потражује динарски износ на име повраћаја датог, са законском затезном каматом на динарски износ, те да ће досуђивањем овако опредељеног динарског износа доћи до несразмере између онога што је тужилца дала по основу уговорне обавезе из уговора о куповини непокретности и онога што је дужна тужена да јој врати по основу раскида уговора, зато што је правилно првостепени суд утврдио да је цена исплаћена у динарима на рачун тужене, да је тужилца средства остварила задужењем код Банке и код Републике Србије динарским кредитом са валутном клаузулом, и да стога, како правилно закључује првостепени суд и има право да захтева да јој се врати динарски износ уплаћен на име цене стана са каматом од дана уплате, умањен за износ ПДВ-а који је тужилци рефундиран по основу куповине првог стана на основу одредбе чл. 56а Закона о порезу на додату вредност.

Неутемељени су наводи жалбе којима се указује на неправилност закључка суда да тужилци на досуђени износ новчаних средстава на име враћања цене припада законска затезна камата почев од дана уплате (крећући се у границама захтева, а имајући у виду да је део цене не име аванса уплаћен и ранијег датума од датума почетка тока законске затезне камате) јер је овакав закључак базиран на правилној примени одредбе чл. 132 став 5 Закона о облигационим односима.

Без утицаја на правилност закључка првостепеног суда су наводи из жалбе којима се указује да тужена није платила “својим средствима” већ средствима “ из кредита” јер су исти неутемељени у праву и у чињеници да околност да је тужилца новчана средства за исплату цене по основу купопродаје прибавила на основу уговора о кредиту не чини та новчана средства туђим средствима, већ ствара обавезу тужилце према трећим лицима за повраћај новца који јој је по основу обавезе из уговора о стамбеном кредиту предат од стране банке, односно од стране Републике Србије, што нема никакав утицај на уговорне обавезе између парничних странака по основу уговора о купопродаји који је раскинут и чије дејство се простире само на уговорне стране.

Правилно је првостепени суд оценио да је обавеза тужене да врати новчани

износ даваоцима кредита независна од уговорног односа између парничних странака. Чињеница да је тужена дала извршну хипотекарну изјаву у корист банке и у корист Републике Србије поводом куповине непокретности, по уговору који је раскинут, не утиче на право тужиље да јој се врати исплаћен износ цене по основу раскинутог уговора о купопродаји непокретности, а обавеза тужиље да врати средства добијена кредитом не престаје.

Приликом одлучивања о основаности жалбе, другостепени суд је ценио и остале наводе које је тужена истакла у жалби али их, будући да не могу довести до другачије, за тужену повољније, одлуке у овом поступку, није посебно образлагао, сагласно члану 396 став 1 Закона о парничном поступку.

На основу изложеног, Апелациони суд је, ставом првим изреке одбио као неосновану жалбу тужене и потврдио првостепену пресуду у ставу првом, другом, четвртм, петом, седмом и осмом изреке побијане одлуке, применом одредбе члана 390 Закона о парничном поступку.

Потврђена је и одлука о трошковима поступка из става другог побијане одлуке, на основу члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку, јер су трошкови тужиљи досуђени правилном применом одредаба чланова 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку, у складу са Адвокатском тарифом важећом у тренутку пресуђења и Таксеном тарифом важећом у тренутку настанка таксене обавезе, па је одлучено као у ставу првом изреке ове пресуде.

Како састав одговора на жалбу не представља нужни издатак, на основу одредбе члана 165 у вези са чланом 154 Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу другом изреке.

**Председник већа – судија
Јелена Стевановић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић