



Република Србија  
АПЕЛАЦИОНИ  
СУД У БЕОГРАДУ  
Гж 4052/23  
17.1.2024. године  
Београд

У ИМЕ НАРОДА

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Олге Арсовић и Миленије Петричевић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Оливера Радосављевић, адвокат из Београда, улица Ресавска број 32, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Владимир Шумкарац, адвокат из Београда, улица Теразије број 16, ради чинидбе и накнаде штете, одлучујући о жалби туженог изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 26842/11 од 23.02.2023. године, исправљеној решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године, у седници већа одржаној дана 17.01.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 26842/11 од 23.02.2023. године исправљена решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године у ставовима првом, осмом, десетом, дванаестом и седамнаестом изреке и у делу става тринаестог изреке којим је обавезан тужени да тужиљи исплати на име закупнине износ од 24.000 евра са каматом у складу са Законом о затезној камати почев од 05.06.2018. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате у року од 15 дана по пријему писменог отправка пресуде.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 26842/11 од 23.02.2023. године, исправљена решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године у ставу другом изреке тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев тужиље АА из ... и обавезује тужени ББ из ... да изгради, тј. организује завршетак изградње стана ЦЗ (раније Ц7), у основи првог спрата по структури двособан од 57,32м<sup>2</sup> у објекту у улици ... број ... у ... на к.п. ... КО ..., снабдевен са комплетном кухињом и кухињским елементима у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом и исте радове преда тужиљи, док се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиље којим од туженог потражује да јој преда овај стан по завршетку радова по принципу “кључ у руке”.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 26842/11 од 23.02.2023. године, исправљена решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године, у ставу четвртом изреке, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени ББ из ... да изгради, тј. организује завршетак изградње стана Ц4 (раније Ц8), у основи првог спрата по структури двособног од 50,38м<sup>2</sup> у ... број ... у ... на к.п... КО ..., у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом и исте радове преда тужиљи, док се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиље којим од туженог потражује да по завршетку преда тужиљи овај стан по принципу “кључ у руке”.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П број 26842/11 од 23.02.2023. године исправљена решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године, у ставу шестом изреке, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени ББ из ... да изгради, тј. организује завршетак изградње стана Ц6 (раније Ц9), у основи другог спрата по структури двособан од 50,42м<sup>2</sup>, снабведеног са комплетном кухињом и кухињским елементима у објекту у улици ... број ...у ... на к.п.... КО ..., у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом и исте радове преда тужиљи, док се захтев тужиље према туженом да јој по завршетку преда тај стан по принципу “кључ у руке”, **ОДБИЈА** као неоснован.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 26842/11 од 23.02.2023. године, исправљена решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године, у преосталом делу става тринаестог изреке, тако што се **ОДБИЈА** као неоснован тужбени захтев тужиље АА из ..., којим од туженог ББ из ..., потражује да јој не име закупнине исплати 2.400 евра за период од јуна 2018. године до јуна 2020. године са каматом у складу са Законом о затезној камати почев од дана 12.08.2021. године до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** жалба туженог изјављена против решења садржаног у ставу осамнаестом изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 26842/11 од 23.02.2023. године, исправљене решењем истог суда П 26842/11 од 28.04.2023. године, као недозвољена.

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

### О б р а з л о ж е њ е

Ожалбеном пресудом П број 26842/11 од 23.02.2023. године исправљеном решењем о исправци од 28.04.2023. године, ставом првим изреке дозвољено је објективно преиначење тужбе као из поднеска тужиље од 13.01.2023. године.

Ставом другим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиље па је обавезан тужени да изгради тј. организује завршетак изградње стана Ц3 (раније Ц7), у основи првог спрата по структури двособног од 57,32м<sup>2</sup> у објекту у улици ... број ... у ... на к.п ... КО ..., снабдевен са комплетном кухињом и кухињским елементима у складу

са добијеном грађевинско-техничком документацијом, и преда тужљи овај стан по завршетку радова по принципу “кључ у руке”.

Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље АА којим је тражено да се обавезе тужени ББ да у стану Ц3 (раније Ц7), предузме радње и то таксативно наведене од броја 1) до броја 34) у овом ставу изреке.

Ставом четвртим изреке обавезан је тужени ББ, да изгради тј. организује завршетак изградње стана Ц4 (раније Ц8), у основи првог спрата по структури двособног од 50,38м<sup>2</sup> у објекту у ... број ... у ... на к.п. ... КО ..., а у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом, и по завршетку преда тужиљи овај стан по принципу “кључ у руке”.

Ставом петим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужље АА којим је тражено да се обавезе тужени ББ да у стану Ц4 (раније Ц8) предузме радње и то таксативно наведене од броја 1) до броја 13) у овом ставу изреке.

Ставом шестим изреке обавезан је тужени ББ да изгради, тј. организује завршетак изградње стана Ц6 (раније Ц9), у основи другог спрата по структури двособног од 50,42м<sup>2</sup>, снабвеног са комплетном кухињом и кухињским елементима у објекту у улици ... број ... у ... на к.п. ... КО ..., у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом, и по завршетку преда тај стан тужиљи по принципу “кључ у руке”.

Ставом седмим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље АА којим је тражено да се обавезе тужени ББ да у стану Ц6 (раније Ц9) предузме радње и то таксативно наведене од броја 1) до броја 33) у овом ставу изреке.

Ставом осмим изреке обавезан је тужени ББ да изгради, тј. организује завршетак изградње 3 (три) гаражна места у објекту у улици ... број ... у ... на к.п. ... КО ..., а у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом, и по завршетку све наведено преда тужиљи по принципу “кључ у руке”.

Ставом деветим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље АА којим је тражено да се обавезе тужени ББ да предузме радње у гаражама и то: 1) предузме следеће набавке и радове у односу на три гаражна места: радови и опрема за довршетак три гаражна места тужиље, комада: комплет цене: 9.600 евра (односно 3.200 евра/ПМ износа па ПМ), укупне вредности 1.128.679,68 динара или елемент једнаке вредности и функционалности на дан извршења обавезе; 2) те и да у односу на све набављене елементе, опрему, радове и друго из претходних подтачака, тужиљи преда гарантне листове, рачуне и сву и било коју другу документацију потребну за остварење тужилиних права према њему и произвођачима и/или дистрибутерима, продавцима истих у складу са законом.

Ставом десетим изреке обавезан је тужени да изгради тј. организује завршетак изградње објекта у улици ... број... у ... на к.п. ...КО ..., а у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом и у циљу исходавања употребне дозволе за

објекат и предметне станове тужиље.

Ставом једанаестим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражено да се обавезе тужени да предузме радње тј. организује завршетак изградње објекта у улици ... број ... у ... на к.п. ... КО ..., а у складу са добјеном грађевинско-техничком документацијом, те да у том смислу и циљу предузме све таксативно наведене радове, од тачке 1 до тачке 9 ближе наведене у овом ставу изреке.

Ставом дванаестим изреке обавезан је тужени да изврши плаћање накнаде на име партиципације за прикључење стамбеног објекта на комуналну инфраструктуру и то: воду, електричну енергију и грејање и технички пријем објекта и прикључка, као и све друге накнаде неопходне за технички пријем и добијање употребне дозволе, и да изврши све друге радње неопходне за добијање употребне дозволе и да укњижи стамбени објекат као целину, пред надлежном службом катастра непокретности, све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Ставом тринаестим изреке обавезан је тужени ББ да тужиљи АА исплати на име закупнине и то: 24.000 евра, за период од децембра 2015. године закључно са мајем 2018. године, са каматом у складу са Законом о затезној камати почев од дана 05.06.2018. године до исплате, и 2.400 евра за период од јуна 2018. године до јуна 2020. године, са каматом у складу са Законом о затезној камати, почев од дана 12.08.2021. године па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде.

Ставом четрнаестим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиљи исплати на име пенала износ преко досуђеног износа од 24.000,00 евра из става тринаестог алинеја прва, до траженог износа од 39.000,00 евра за износ од још 15.000,00 евра све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом од 05.06.2018. године до исплате.

Ставом петнаестим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиљи исплати на име закупнине износ преко досуђеног износа од 2.400 евра из става тринаестог алинеја друга, до траженог износа од 20.000 евра за износ од још 17.600 евра, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом од 12.08.2021. године до исплате.

Ставом шеснаестим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље у делу у ком је тражила да јој се накнади вредност предузетих радова и набављене опреме за предметне станове Ц3 (раније Ц7), Ц4 (раније Ц8) и Ц6 (раније Ц9), у објекту у улици ... број ... у ... на к.п. ... КО ..., које је тужиља предузела и исплатила у укупном износу од 395.928,06 динара, са законском затезном каматом од дана састављања поднеска до дана исплате.

Ставом седамнаестим изреке обавезан је тужени Симић Предраг да тужиљи АА накнади трошкове парничног поступка у износу од 736.384,00 динара у року од 15 дана

од пријема преписа пресуде.

Ставом осамнаестим изреке тужила је ослобођена обавезе плаћања судских такси.

Против наведене пресуде, жалбу је благовремено поднео тужени, побијајући је у ставовима првом, другом, четвртом, шестом, осмом, десетом, дванаестом, тринаестом, седамнаестом и осамнаестом изреке због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања, битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка је образложено тражио.

Испитујући правилност и законитост првостепене пресуде у ожалбеном делу у границама овлашћења прописаних одредбом члана 386 Закона о парничном поступку – ЗПП ("Службени гласник РС" бр.72/2011 са изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба туженог делимично основана, делимично неоснована, а делимично недозвољена.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане чланом 374 став 2 тачке 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд као другостепени пази по службеној дужности. Апелациони суд у Београду налази да није учињена ни битна повреда поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП, на коју се жалбом посебно указује, јер првостепена пресуда садржи јасне, потпуне и непротивречне разлоге о чињеницама важним за правилно одлучивање, које нису у супротности са садржином изведених доказа у списима предмета, док је изрека пресуде јасна и непротивречна разлозима исте датим у образложењу.

Према утврђеном чињеничном стању тужила као суинвеститор и тужени као инвеститор су дана 10.12.2007. године закључили Уговор о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта у улици ... број ... у ... на к.п. ... уписаној у ЗКУЛ ... КО ..., где су до тада имали право сусвојине куће и то тужени са 2/100 а тужила са 50/100 идеалних делова са правом коришћења по 1/2 идеалних делова земљишта. На основу тог уговора тужила је као суинвеститор уложила своје право власништва предметне непокретности и испунила уговорну обавезу да је испразни од лица и ствари објекат који се рушио и у коме је до тада становала. Тужени као инвеститор осим улагања свог права власништва се обавезао да финансира припрему и изградњу новог објекта по систему "кључ у руке" и да између осталог у року од шест месеци, а најкасније осам месеци, прибави правоснажно одобрење за градњу, при чему неиспуњењем тог рока за добијање документације се уговор сматра аутоматски раскинутим. Правоснажно решење којим се одобрава градња није донето јер се треће лице жалбом обраћао надлежним органима због предметне градње, па је решењем Министарства животне средине, рударства и просторног планирања од 28.06.2011. године поништено решење о грађевинској дозволи Секретаријата за послове легализације објекта од 08.03.2011. године, а потом је решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре од 27.03.2015. године, поништено решење о грађевинској дозволи Секретаријата за послове легализације објекта од 31.08.2011. године. Уговорено је да инвеститор сноси пуну одговорност за неизвршене радове. Инвеститор се уговором обавезао да у целости финансира грађевинске радове, грађевинско занатске радове,

инсталатерске радове, уграђивање и монтажу уређаја и опрема према техничкој документацији-главном пројекту на основу кога је дато одобрење за грађење и закључи уговор о грађењу, да о свом трошку изврши технички пријем објекта, прибави употребну дозволу за објекат и да укњижи новоизграђени објекат у надлежним јавним књигама. Парничне странке су закључиле Анекс уговора о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта којим се инвеститор обавезао да у року од 3 месеца обезбеди адекватну стамбену јединицу у ... у којој би суинвеститор боравио уколико би дошло до значајнијег кашњења са радовима у року који је уговорен за изградњу. Исти ступа на снагу ако дође до застоја радова дуже од 60 дана у року који је уговорен за изградњу. Парничне странке су закључиле Анекс 2 уговора о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта дана 06.05.2009. године, којим је промењен члан пет уговора о заједничкој изградњи, тако да гласи: да уговарачи по основу улагања и финансирања “кључ у руке” стичу у искључиву својину посебне делове новоизграђеног објекта у улици ... број ... у ..., и то тако да инвеститор АА стиче у искључиву својину стан ознаке Ц7 у основи првог спрата двособног површине 51,91м<sup>2</sup> снабдевен комплетном кухињом и кухињским елементима; стан ознаке Ц8 у основи првог спрата, двособан површине 56,07м<sup>2</sup>, снабдевен комплетном кухињом и кухињским елементима, фрижидером и шпоретом и стан ознаке Ц9 у основи другог спрата, двособан површине 51,91м<sup>2</sup> снабдевен комплетном кухињом и кухињским елементима и три гаражна места која се налазе у основи гараже са свим грађевинским, инсталатерским, занатским и завршним радовима изведеним по принципу “кључ у руке” о трошку инвеститора. Анексом је такође уговорено да се уговарачи одричу права на истицање потраживања по било ком правном основу. Наведеним становима су ознаке касније промењене и сада носе ознаке Ц3, Ц4 и Ц6. Тужени се као инвеститор обавезао да обезбеди квалитет изградње по ЈУС-у са опремом по ЈУС-у и то за станове: храстов паркет, подну и зидну керамику, санитарије, столарију ПВЦ, инсталације за централно грејање са радијаторима, унутрашњу столарију, клима уређаје и да изгради објекат у року од 15 месеци од дана пријаве радова, стим што ће суинвеситор толерисати продужење рока за још три месеца, у ком року ће инвеститор плаћати суинвеситору пенале о чему је одлучено делимичном пресудом. Тужени је започео радове на објекту 15.03.2008. године али их није завршио у уговореном року од 15 месеци до 15.06.2009. године, јер је тужени као инвеститор био онемогућен да радове започне и да их заврши у уговорено време због управних поступака који су вођени по жалби трећег лица и који су резултирали поништајима решења о грађвинској дозволи. Како је тужени каснио са завршетком радова плаћао је тужиљи накнаду на име закупнине и пенале за септембар, октобар, новембар и децембар 2009. године и све доспеле исплате до 15.12.2010. године. У складу са чланом 8 уговора тужени је исплатио тужиљи 12.000,00 евра на име трошкова закупа за период од 15 месеци колико је требало да радови трају, као и 2.400,00 евра на име закупнине за три месеца кашњења (према уговору су се суинвеститор сагласио да ће инвеститору толерисати продужење рока за још три месеца од уговорених 15 месеци за изградњу објекта у ком року ће инвеститор плаћати суинвеситору на име пенала износ од по 500,00 евра месечно за сваки месец кашњења и два пута по 400,00 евра за станарину за сваког месеца кашњења за два стана и то од момента изласка из старог објекта до момента добијања техничког пријема, с тим што ће суинвеститору предати 12.000,00 евра на име закупнине за тај стан за период од 15 месеци, а 30 дана пре иселења). Уговорено је и да суинвеститор има право раскида уговора и закључење новог уговора са другим и да се

уговорени рок градње продужава у случају више силе, за оно време колико је виша сила трајала, а у коју између осталог спадају и поступци трећих лица који нису изазвале уговорне стране и сви други акти органа власти, који утичу на извршење обавезе. Тужени се као инвеститор обавезао да новоизграђени објекат преда на укњижбу и као целину и станове који ће припасти суинвеститору. Предметни објекат је изграђен без грађевинске дозволе и још увек није добио употребну дозволу, јер није ни извршен технички пријем објекта. Станови број Ц3, Ц4 и Ц6 на нивоу првог спрата и другог спрата су озакоњени решењем о озакоњењу Секретаријата за послове легализације објекта од 07.06.2018. године, али је против истог изјављена жалба 24.07.2018. године, а одлука о жалби суду није достављена. У међувремену тужила је узела кључеве за своја три стана на портирници о чему је обавестила туженог који јој је том приликом рекао да може да угрози легализацију па је била принуђена да не пали светла, да спушта ролетне и да се крије, док прође 18.08.2018. године када се одлучивало о легализацији. Један стан користи ћерка тужиље, један стан тужила, а тужила је у поседу сва три стана. Вештачењем су утврђени појединачни радови које треба довршити у предметним становима према слову уговора, према којима је тужила коначно определила тужбени захтев. Вештачењем је утврђена и цена недовршених радова за три гараже у предметном објекту, које треба да припадну у својину тужили, као и цена недовршених радова за противпожарну заштиту у укупном износу од 56.000,00 динара, које је вештак таксативно набројао као и појединачне цене осталих недовршених радова који су такође таксативно набројани у налазу и мишљењу. Тужила је преузела три гаражна места на којима и држи аутомобиле, али она нису довршена у погледу опреме за завршетак лифта противпожарне заштите и уградњу клацкалице.

Првостепени суд је донео одлуку као у изреци ожалбене пресуде, применом чланова 17,99, 124, 125, 262, 263, 324 и 640 Закона о облигационим односима, затим члана 88, 114, 125, 110, 154 и 158 Закона о планирању и изградњи, као и члан 36 Закона о озакоњењу објеката. Првостепени суд закључује да је тужбени захтев којим тужила потражује да се тужени обавезе да организује завршетак изградње станова, који сада имају ознаке Ц3, Ц4 и Ц6 у ул.... број ... у ... основан, имајући у виду да се тужени обавезао да изврши уговорене радове, као уговорну обавезу коју је преузео закључењем уговора о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта од 10.12.2007. године и Анексима 1 и 2 тог уговора, по принципу “кључ у руке”. Суд је из налаза и мишљења вештака утврдио да нису у целости завршени уговорени радови за станове Ц3, Ц4 и Ц6, као и за три гаражна места, из којих разлога и сматра да је основан тужбени захтев у делу у коме је тужила тражила да се организује завршетак изградње тих станова и три гаражна места, због чега је донео одлуку као у ставовима другом, четвртном, шестом и осмом изреке. Првостепени суд је усвојио захтев у овим ставовима и за предају станова, без обзира што је тужила ушла у предметне станове, јер државина тужене није заснована на добровољном чину предаје, већ је она самоиницијативно морала да уђе у предметне станове, те обавезивање на предају “кључ у руке” фактички легализује њено право на државину и на тим становима. Првостепени суд је одбио тужбени захтев као ставовима трећем, петом, седмом и деветом и једанаестом изреке у делу у коме је тужила тражила по ставкама појединачно да се уграде у становима Ц3, Ц4 и Ц6 тражени материјали и техника, као и три гаражна места, јер одлука суда, којом обавезује туженог да преда станове и три гаражна места по систему “кључ у руке” обухвата и предају тих делова које тужила тражи, а у ком делу је усвојен тужбени

захтев тужиље. Имајући у виду да је Анексом 1 уговорено да свака страна има кухињу и кухињске елементе, то је суд у том делу усвојио захтев тужиље и обавезао туженог да станове Ц3 и Ц6 преда са кухињом и кухињским елементима и одлучио као у преосталим деловима стаовима другог и шестог изреке. Суд је одбио да обавезе туженог да тужиљи набави, испоручи и уредно угради у стан Ц4 комплетну кухињу и кухињске елементе у објекту, јер је у току поступка утврдио да је тужиља самоиницијативно у том стану направила и уградила кухињу и кухињске елементе, па се таквом захтеву не може удовољити. Део тужбеног захтева којим је тражена врста материјала и цена по којој треба да купи материјал за кухињу, дневну собу, спаваћу собу, купатило, лођу, гараже итд., је могао бити постављен само као алтернативна обавеза у смислу одредбе члана 403 ЗОО, али како се иста не може успоставити пресудом, то је у преосталим деловима става три, пет, седам и девет тужбени захтев тужиље одбијен. Првостепени суд је претходно применом члана 99 Закона о облигационим односима закључио да је заједничка намера тужиље и туженог, као уговарача, била да се уговор одржи на снази, а не да се раскине, јер су и по наступању уговорених услова за раскид уговора, наставили да се понашају као уговорне стране и да обавезе извршавају и обе стране испољавале интерес да се предметни објекат у целини изгради и да тужиљи припадану спорни станови и гаражна места у својину, то није настао уговорни услов за раскид уговора. Намера уговорних страна тужиље и туженог није била одрицање од права на накнаду штете због неизвршења уговорних обавеза, нити одрицање од права на накнаду на име закупнине према одредбама Анекса 2 уговора, применом члана 99 ЗОО. Првостепени суд је оценио да кашњење у извршавању уговорних обавеза због вођења управних поступака поводом предметне изградње не може да представља вишу силу у смислу одредбе члана 11 уговора, јер је околности које се тичу вођења управних поступака тужени могао да спречи, да отклони и избегне правовременим пријављивањем изградње објекта, а што он није учинио, те обавеза туженог као инвеститора је била и да обезбеди уредну документацију за почетак изградње објекта, што он неспорно није учинио, чиме није испунио ни уговорену, ни законску обавезу, чиме је тужени могао да спречи задоцњење у извођењу радова.

Имајући у виду уговорну обавезу туженог да у целости као инвеститора сноси све трошкове према јавним комуналним предузећима (земљиште, грејање, склоништа, електрична енергија, ПТТ и остали трошкови), а у вези са изградњом објекта, сходно члану 7 уговора, да о свом трошку изврши технички пријем објекта, прибави употребну дозволу и укњижи новоизграђени објекат и све станове у њему, а што тужени није учинио, суд је усвојио у том делу тужбени захтев и одлучио као у ставу дванаест изреке, применом члана 17 и 262 Закона о облигационим односима. Суд је одбио захтев за исплату износа од 395.928,06 динара на име предузетих радова у становима Ц3, Ц4 и Ц6, јер предметним уговором није предвиђена обавеза тужиље са самостално и самоиницијативно предузима радове у предметним становима у случају задоцњења туженог.

Првостепени суд је затим досудио тужиљи закупнину у висини од по 400 евра месечно за два стана за период од децембра 2015. године закључно са мајем 2018. године, јер се тужиља самоиницијативно уселила у станове 2018. године, али је до 18.08.2018. године морала да се крије да и истима живи, па је суд утврдио да тужиља

након 18.08.2018. године живи у становима и исте користи, па јој након тог датума не припада право на закупнину за два стана у износу од по 400,00 евра од септембра 2018. до јуна 2020. године, па је са наведених разлога одлучено као ставовима тринаестим и петнаестим изреке. Најзад, првостепени суд је одбио захтев тужиље за исплату износа од 500,00 евра месечно у случају кашњења, као пенала, јер се предметним уговором тужени обавезао да плати пенале за кашњење од три месеца након уговореног рока изградње зграде од по 500,00 евра месечно, а не и после протеча уговореног рока, па је одбијен захтев за исплату пенала у износу од 500,00 евра месечно за период од децембра 2015. до маја 2018. године, као ставом четрнаестим изреке.

Оваква одлука првостепеног суда се делимично може прихватити као правилна и то у ставу првом изреке у делу ставова другог, четвртог, шестог и тринаестог изреке, као и ставовима осмом, десетом, дванаестом и седамнаестом изреке.

На првом месту, правилно је првостепени суд дозволио објективно преиначење тужбе као поднеском тужиље од 13.01.2023. године, правилно закључујући да су испуњени законски услови прописани одредбом члана 199 Закона о парничном поступку, да је то било целисходно за коначно решење односа између странака поводом предметног правног посла по уговору о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта и два Анекса истог, правилно оцењујући да поступак по преиначеној тужби неће знатно да продужи трајање парнице.

Такође, правилно првостепени суд закључује да је тужени, као уговорна страна, обавезан да испуни своју уговорну обавезу по уговору чије дејство није престало (ни раскидом, нити је исти поништен или утврђена ништавост истог) да изгради и организује завршетак изградње станова који су по Уговору о заједничкој изградњи и Анексом припали у својину тужиљи ознака Ц3, Ц4 и Ц6 у свему према слову уговора, као и три гаражна места, а на шта је правилно обавезан применом одредби чланова 17, 124, 262 Закона о облигационим односима, правилно закључујући да је тужиља своју уговорну обавезу према туженом из наведеног уговора у целости испунила, а тужени само делимично, па је обавезан да своју уговорну обавезу испуни у целости, као ставовима другим, четвртим, шестим и осмим изреке.

Неосновано тужени у овом делу побија правилност првостепене пресуде, сматрајући да је првостепени суд требао да примени констатацију из Анекса 2 уговора, којим је констатовано да је тужени измирио све обавезе према тужиљи и да она нема даљих потраживања од тужиоца. Ово из разлога што по правилном утврђењу првостепеног суда тужени није измирио све своје уговорне обавезе према тужиљи, таксативно наведене и није јој у становима на које се обавезао да јој преда у својину уградио опрему по ЈУСу, нити изградио по ЈУСу, па је обавезан да ову своју уговорну обавезу до краја испуни и преда тужиљи наведена три стана и три гаражна места у свему у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом, а како је и уговорено. Анексом 2 уговора закљученим 06.05.2009. године, измењен је члан 5 уговора о заједничкој изградњи, оверен 10.12.2007. године, по коме су тужиља и тужени, као уговорне стране, уговорили стицање у искључиву својину станова ознака Ц7, Ц8 и Ц9, са уговореним кухињским елементима и кухињом и три гаражна места по принципу “кључ у руке” о трошкову инвеститору и чланом 3 су уговарачи својим

потписима потврдили да су до тада испунили све међусобне обавезе из основног уговора и одричу права на истицање потраживања по било ком правном основу, али имајући у виду да Анекс 2 уговора тужени након закључења није испунио и није предао тужиљи у искључиву својину станове Ц7, Ц8 и Ц9 у свему уговорено према Анексу, то се одрицање на истицање потраживања по било ком правном основу, не може односити на обавезе предузете овим Анексом за обавезе које је тужени преузео да испуни према тужиљи у будућности.

Правилна је и одлука првостепеног суда којом је обавезан тужени да тужиљи исплати на име закупнине уговорени износ од по 400,00 евра за два стана, дакле 800,00 евра месечно за период до пријема станова од стране тужиље подобних за употребу. Стога је правилно првостепени суд закључио да у овом периоду тужиљи припада уговорена закупнина за период у коме није користила наведене станове, а исти су јој требали бити предати као што је одлучено у погледу дела става тринаестог изреке за исплату износа од децембра 2015. до маја 2018. године. Неосновано тужени у жалби истиче да тужиљи не припада овај износ, јер се Анексом 2 одрекла права на истицање потраживања по било ком правном основу, а имајући у виду да су истим чланом 3 уговарачи потврдили да су у потпуности испунили све међусобне обавезе из основног уговора од 10.12.2007. године и овог Анекса до дана закључења Анекса у погледу ког потраживања се одричу права на истицање по било ком правном основу. Међутим, имајући у виду да и у наредном периоду тужени тужиљи све до 2018. године није предао предметне станове, односно да је тужиља у посед својих станова дошла 2018. године, то је до тада тужени дужан да јој уговорену накнаду у висини две месечне закупнине исплати, како је то одлучено делом става тринаестим изреке.

Међутим, основано тужени жалбом побија делове става другог, четвртог и шестог изреке у погледу захтева за обавезивање туженог на предају тужиљи наведена три стана ознаке Ц3, Ц4 и Ц6 у ул.... број ... у ... Ово имајући у виду јер је тужиља самоиницијативно узела кључеве наведених станова, маја 2018. године, у исте се уселила, о томе обавестила туженог, који се предаји није противио, тако да се од маја 2018. године тужиља налази у поседу предметних станова, па је захтев за предају истих у односу на туженог неоснован. Део захтева да изгради, тј.организује завршетак изградње стана Ц3, Ц4 и Ц6 као ставовима другим, четвртим и шестим изреке, са комплетном кухињом и кухињским елементима у складу са добијеном грађевинско-техничком документацијом подразумева изградњу ових станова по принципу “кључ у руке”, како то правилно закључује и првостепени суд, а на шта је тужени основано обавезан овим ставовима изреке (став два, четири и шест), па предаја тужиљи ових станова, који су већ у њеном поседу, не може бити основано, нити успешно брањено наводима да се оваквим обавезивањем фактички легализује право тужиље на државину у ситуацији када тужиља државину већ фактички има.

Такође, првостепени суд правилно закључује да тужиљи припада право на закупнину за период од децембра 2015. године, закључно са мајем 2018. године, када је ступила у посед предметних станова од када више не постоји обавеза туженог да тужиљи закупнину плаћа, јер је тужиља била онемогућена да предметне станове из уговора о заједничкој изградњи стамбено-пословног објекта користи, па није било места обавезивању туженог на исплату износа закупнине од 2.400,00 евра за период од

јуна 2018. године до јуна 2020. године, због чега је тужба преиначена у овом делу става тринаестог изреке ожалбене пресуде и тужбени захтев тужиле одбијен као неоснован.

Овај суд је ценио и остале жалбене наводе туженог, али налази да исти не могу водити другачијој, по жалиоца повољнијој одлуци, те их с тога по овлашћењу из члана 396 ЗПП посебно не образлаже.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу седамнаестом изреке ожалбене пресуде, јер је донета правилном применом одредби чланова 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр.72/2011 са изменама и допунама), с тим што су погрешно примењене одредбе Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС” бр.125/04 и 111/2009) и чланова 146, 147, 149 и 150, а имајући у виду да је пресуда у делу у коме је одлучивано ожалбеном пресудом, претходно укинута пресудом Апелационог суда у Београду Гж 744/19 од 11.09.2019. године и да је суд одлучивао о преиначеној тужби, као поднеском од тужиле од 13.01.2023. године у ком случају се примењује Закон о парничном поступку важећи 2019. односно 2023. године, а то је Закон о парничном поступку објављен у “Службеном гласнику” број 72/2011 са изменама и допунама и донета правилном примерном Тарифе о наградама и накнада трошкова за рад адвоката, те су трошкови тужиле правилно одмерени, те је одлука из става седамнаест изреке морала бити потврђена применом члана 401 тачка 2 ЗПП, а посебно имајући у виду јер жалба туженог посебне разлоге оспоравања пресуде у овом делу не садржи.

Имајући у виду наведено, применом члана 390 и 394 тачка 4 ЗПП, одлучено је као ставовима првим, другим, трећим, четвртим и петим изреке.

Према одредби члана 11 став 6 Закона о судским таксама је прописано да против решења којим се усваја предлог странке за ослобађање од плаћања таксе није дозвољена жалба, то је одбачена жалба туженог изјављена против решења садржаног у ставу осамнаестом изреке ожалбене пресуде којим је тужиле ослобођена обавезе плаћања судских такси, то је применом члана 401 тачка 1 ЗПП одлучено као ставом шестим изреке.

Туженом нису признати трошкови другостепеног поступка имајући у виду да је у жалбеном поступку незнатно успео, па му применом члана 153 ЗПП трошкови жалбеног поступка не припадају, то је сходно члану 165 ЗПП одлучено као у ставу седмом изреке ове другостепене одлуке.

**Председник већа-судија  
Весна Филиповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић

