



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4289/22
18.9.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Јелене Стојилковић, председника већа, Татјане Лемајић и Марије Бошковић, чланова већа, у парници тужиле АА из ..., чији је пуномоћник Ђорђе Симић, адвокат из Београда, ул. Кондина бр. 7, против тужене ББ из ... и туженог ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Раденко Танасковић, адвокат из Јагодине, ул. Књегиње Милице бр. 71, ради накнаде штете, одлучујући о жалби тужиле и жалби тужених, изјављеним против пресуде Првог основног суда у Београду П 212/18 од 25.04.2019. године, у седници већа одржаној дана 18.9.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 212/18 од 25.04.2019. године у ставу другом изреке, а жалба тужиле **ОДБИЈА**, као неоснована.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 212/18 од 25.04.2019. године у ставу првом изреке и то тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев тужиле АА којим је тражила да се обавезу тужени ББ и ВВ да солидарно тужиљи на име накнаде штете исплате износ од 5.490 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке за главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена почев од 15.06.2008. године па до исплате, као неоснован.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у ставу трећем изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 212/18 од 25.04.2019. године, тако што се:

ОБАВЕЗУЈЕ тужилца АА да туженима ББ и ВВ солидарно на име трошкова парничног поступка исплати износ од 142.312,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде;

ОБАВЕЗУЈЕ тужила АА да туженом ВВ на име трошкова парничног поступка исплати износ од 51.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужила АА да туженима ББ и ВВ на име трошкова другостепеног поступка солидарно исплати износ од 105.198,00 динара у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом Првог основног суда у Београду П 212/18 од 25.04.2019. године ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев па су обавезани тужени ББ и ВВ да солидарно тужилци на име накнаде штете исплате износ од 5.490 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке за главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена почев од 15.06.2008. године па до исплате.

Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиле преко износа досуђеног у ставу првом изреке од 5.490 еура до траженог износа од 9.000 еура у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, са законском затезном каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке за главне операције за рефинансирање увећане за 8% поена од 15.06.2008. године па до исплате, као неоснован.

Ставом трећим изреке, одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде, тужила је благовремено изјавила жалбу на став други и трећи изреке, побијајући је због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка одређено је тражила.

Тужени ББ и ВВ, благовремено су изјавили жалбу побијајући наведену пресуду у ставу првом и трећем изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права. Трошкове другостепеног поступка одређено су тражили.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386 и 402 Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 49/13, 74/13, 55/14 и 87/18), Апелациони суд је нашао да је жалба тужиле неоснована, а жалба тужених основана.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног

поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности. Супротно наводима жалбе тужиле и тужених, нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 истог закона те се правилност чињеничног утврђења и примена материјалног права са сигурношћу може испитати.

Према образложењу побијане пресуде и чињеничном утврђењу у првостепеном поступку, између тужиле АА као купца и сада покојног ГГ и овде туженог ВВ као продаваца закључен је уговор о купопродаји стана у изградњи дана 29.05.2006. године под Ов бр. 1162/06 који је за предмет имао купопродају стана у изградњи, по структури једноипособан, број стана 16, пројектоване површине 35,32м² на првом спрату зграде у ламели ... у улици ... у ... на к.п. ... КО. Предметним уговором, одређена је купопродајна цена у износу од 26.490 евра као фиксна која подразумева завршетак стана по систему “кључ у руке” са ПВЦ спољном столаријом, кухињом “Горење” од понуђених боја по избору купца са три горња елемента, судопером, радном површином, шпоретом, фрижидером, класичним паркетом прве класе, првокласном домаћом керамиком, алуминијумским улазним вратима, етажним грејањем на струју, те да уколико по завршетку објекта буде утврђена различита квадратура у односу на квадратуру из става један уговарач ће закључити Анекс уговора о купопродаји, а ставом другим уговорено је да ће одмах по закључењу уговора бити исплаћена купопродајна цена од стране купца а сагласно одредби члана 4 продавац се обавезао да стан који је предмет овог уговора заврши по систему “кључ у руке” најкасније до 01.06.2007. године.

ГГ преминуо је 18.07.2006. године. Правноснажним решењем Петог општинског суда у Београду О бр. 2515/06 од 25.06.2006. године расправљена је заоставштина покојног ГГ и за наследнике су оглашени супруга овде тужена ББ и малолетна ћерка оставиоца са једнаким уделитема на заоставштини коју чини право својине на путничком аутомобилу. Правноснажним допунским решењем од 16.01.2007. године, расправљена је заоставштина иза покојног ГГ, те је овде тужена, оглашена за наследника између осталог на правима из уговора о заједничкој градњи овереног пред Првим општинским судом под бројем 146/06, Анекса пред истим судом број 147/06 и Анекса 2 пред истим судом Ов бр. 421/06 права из уговора о заједничкој градњи овереног пред Првим судом под Ов бр. 2196/05 и Уговора о адаптацији заједничког дела зграде Ов бр. 13218/00 овереног пред Другим општинском судом у Београду.

Из Анекса III Уговора о заједничкој изградњи Ов бр. 146/06 закљученог између ДД, ЂЂ, ЕЕ, ЖЖ, ББ, ВВ као инвеститора и ЗЗ као суинвеститора произилази између осталог да је сада покојни ГГ лично и за ВВ по пуномоћју, закључио више уговора о купопродаји непокретности, којима је располагамо квадратима стамбеног простора који је на основу уговора о заједничкој изградњи, Анекса тог уговора Ов бр. 146/06 и Анекса од 20.01.2006. године под Ов бр. 147/2006 и Ов бр. 421/06 од 10.02.2006. године требало да припадне у власништво, између осталог и АА на основу уговора овереног у Четвртом општинском суду под IV Ов бр. 2162/06 од 29.05.2006. године. Из наведеног анекса даље произилази да правни следбеник покојног ГГ, ББ и инвеститор ВВ нису у могућности да испуне обавезе преузете поменутиим уговорима и анексима уговора, са купцима станова у будућем објекту из ког разлога све обавезе из напред поменутих уговора преносе на суинвеститора ЗЗ те су сагласни да уместо инвеститора ББ и ВВ, ЗЗ обави све послове везане за прибављање потребних одобрења и сагласности и испуни

све преузете обавезе и својим средствима изгради стамбени објекат на к.п. бр. ... КО ... под условима прецизираним побројаним уговорима и анексима истих, као и да као суинвеститор прихвата и преузима испуњење свих обавеза и напред поменутих уговора о изградњи и анекса тог уговора и испуњење свих обавеза према купцима, да према одредби члана 3 исти потписивањем уговора прихвата и преузимање испуњења свих обавеза ББ као правног следбеника покојног ГГ и ВВ из уговора о изградњи закљученим са овде тужиљом и то на тај начин што ће исти или вратити новац који су исплатити покојном ГГ лично и за инвеститора ВВ на име купопродајне цене по завршетку предметног стамбеног објекта и продаји станова другим купцима, тако што ће купци из уговора извршити доплату до цене по којој ће се станови продавати уз доплату разлике по метру квадратном до квадратуре дефинисане правноснажним одобрењем за изградњу издатим од стране надлежног органа.

Тужиља је на име купопродајне цене на дан потписивања уговора, исплатила износ од 20.000 евра супругу тужене ББ, сада покојном ГГ а ЗЗ као инвеститор који је преузео све обавезе, средином јуна 2008. године вратио је тужиљи износ који је на име купопродајне цене исплатила приликом овере уговора, односно износ од 21.000 евра.

Према налазу и мишљењу судског вештака произилази да је стан површине око 35 м² који се налази на првом спрату стамбене зграде ... у ... или непосредној близини а опремљен на начин како је то наведено на дан 29.05.2006. године вредео око 900 евра по м² тачније 31.500 евра по средњем курсу НБС на дан 27.05.2006. године. Стан површине око 35 м² који се налази на првом спрату описане зграде са описаним карактеристикама на дан 15.06.2008. године вредео је када је тржишна цена била око 1.000 евра по м² односно 35.000 евра из чега произилази да је 15.06.2008. године тј. средином 2008. године за наведену суму од 26.490 евра могао да се купи стан површине око 26,5 м² који би се налазио у стамбеној згради у улици ... у ... са карактеристикама какве су описане.

Тужиља тужбени захтев заснива на тврдњи да неиспуњењем уговорних обавеза од стране продаваца, јој је нанета материјална штета која се огледа у чињеници да је тужиља на дан када је закључила уговор о купопродаји за износ од 26.490 евра, по тржишним условима могла да купи стан на истој или сличној локацији од 35 м², а да је касније за исти износ могла да купи стан за само 19 м² јер је дошло до пораста цена некретнина. Штету трпи у облику измакле користи у износу од 9.000,00 евра, опредељене на основу разлике између новчаног износа потребног за куповину стана од 30 м² на тој или сличној локацији на дан 29.05.2006. године и новчаног износа потребног за куповину стана од 35 м² половином, тачније у јуну 2008. године када јој је враћен новац.

Тужена ББ оспоравање тужбеног захтева заснива на тврдњи да је њен супруг ГГ који се бавио изградњом станова, месец дана након закључења предметног уговора са тужиљом, несрећним случајем страдао 18.07.2006. године те како је рок за завршетак изградње био 01.06.2007. године, то су се уговорне обавезе њеног покојног супруга угасиле у току трајања уговора услед његове смрти из ког разлога је дошло до немогућности извршења уговора за коју не одговара ниједна страна у смислу одредбе члана 137 Закона о облигационим односима. Тужени ВВ оспоравање тужбеног захтева заснива на приговору недостатка пасивне легитимације с позивањем на одредбу члана

137 став 1 Закона о облигационим односима указивањем да због смрти једног од суинвеститора, уговор није извршен а тужили је враћен износ који је дала на име испуњења своје обавезе.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби материјалног права садржаног у члану 17 став 1, 262 став 2, 266 став 1 и 359 Закона о облигационим односима и члана 222 Закона о наслеђивању, одлучујући о одговорности тужених за штету коју је тужила претрпела и ценећи приговор недостатка пасивне легитимације на страни туженог ВВ и наводе тужене ББ да она не одговара за дугове свог покојнога супруга, закључио да су истакнути приговори неосновани. Ово из разлога што је тужена ББ правни следбеник свог покојног супруга те одговара за дугове оставиоца до висине наслеђене имовине, да обавеза на основу предметног уговора није била обавеза која је уговорена тако да је везана за личне особине или личне способности покојног ГГ према тужили већ је реч о новчаној обавези која се може и пренети и која је очигледно и пренета на првотужену то по налажењу првостепеног суда постоји обавеза тужених према тужили у смислу штете коју је иста претрпела. Код чињенице да су станови завршени 2008. године, да непосредно након смрти ГГ није извршен повраћај новца већ је то учињено знатно касније а у међувремену је дошло до промене цена на тржишту некретнина то је на страни тужиле дошло до штете у виду измакле користи јер за исту цену није могла да купи квадратуру стана коју је уговорила предметним уговором. Код чињенице да је укупна купопродајна цена која је била уговорена износила 26.490 евра, да је уговорена цена по м² за стан према идејном пројекту била 750 евра односно да је иста била нижа од цене која је реално владала на тржишту за те станове те због чињенице да је тужила исплатила износ од 20.000 евра у кешу због чега је покојни ГГ смањио цену стана по м², те како је тужили у јуну 2008. године враћен износ од 21.000 евра то у склопу изнетог постоји штета на страни тужиле јер више није имала могућности за куповину стана исте квадратуре за исту суму новца колико је уговорено као укупна купопродајна цена. По закључку првостепеног суда а полазећи од принципа правичности, тужени су одговорни да тужили надокнаде штету у виду разлике али само у износу од 5.490 евра на име укупне уговорене купопродајне цене стана у изградњи с обзиром да је укупна купопродајна цена по предметном уговору била 26.490 евра а тужили је враћен износ од 21.000 евра из ког разлога је одлучено као у ставу првом изреке побијане пресуде.

Даље по закључку првостепеног суда, неосновано је потраживање тужиле разлике у укупној суми од 9.000 евра у динарској противвредности тј. за преосталу разлику од 3.510 евра с обзиром да је уговорена купопродајна цена стана на предметној локацији била 26.490 евра, да је тужили у јуну 2008. године враћен износ од 21.000 евра то без обзира на налаз и мишљење судског вештака о цени стана од 1.000 евра по м² на истој локацији у време враћања дела купопродајне цене, цене пројектованих станова и у том временском периоду морале су бити ниже у односу на тржишне цене станова то разлози правичности налажу доношење одлуке а како је то ближе наведено у ставу другом изреке наведене пресуде.

По ставу Апелационог суда, све важне чињенице за доношење одлуке првостепени суд је утврдио на основу доказа које је ценио правилном применом одредбе члана 8 ЗПП. Жалбом парничних странака, чињенично стање није доведено у сумњу, а у истом нису истицане нове чињенице, нити предлагани нови докази у смислу

члана 372 ЗПП. Међутим, по ставу другостепеног суда првостепени суд на потпуно и правилно утврђено чињенично стање, није правилно применио материјално право о чему другостепени суд води рачуна по службеној дужности, а ово из следећих разлога.

Одредбом члана 262. став 1. и 2. Закона о облигационим односима, прописано је да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи, а када дужник не испуни обавезу или задоцни са њеним испуњењем, поверилац има право захтевати и накнаду штете коју је услед тога претрпео. Према чл. 263 ЗОО дужник се ослобађа одговорности за штету ако докаже да није могао да испуни своју обавезу, односно да је закаснио са испуњењем обавезе због околности насталих после закључења уговора које није могао спречити, отклонити или избећи. Сагласно одредби члана 266. став 1. истог закона поверилац има право на накнаду обичне штете и измакле користи које је дужник у време закључења уговора могао предвидети као могуће последице повреде уговора

Код уговорне одговорности за штету, узрочност се претпоставља за сву штету која настаје после факта неизвршења, односно повреде уговора, под условом да се докаже повреда уговора. То значи да несавесна страна која је повредила уговор савесној страни одговара за сву штету која је настала после повреде уговора. Ова претпоставка је оборива, те несавесна страна има право да доказује да је штета настала из неког другог узрока, а не из узрока повреде уговора. Терет доказивања несавесности има оштећени уговорник, али ако он докаже да је друга страна повредила уговор, претпоставља се да је друга, несавесна страна, уједно крива и самим тим одговорна за сву штету која је настала после тренутка повреде уговора. Међутим, ова претпоставка је оборива, при чему терет доказивања сноси несавестан уговорник, тј. страна која је повредила своје уговором установљене обавезе и те одговорности дужник се може ослободити уколико постоје околности након закључења уговора које дужник није могао спречити, отклонити или избећи, а које су га спречиле да изврши уговорну обавезу како је она уговором предвиђена.

Према чл. 324 ЗОО, дужник долази у доцњу када не испуни обавезу о року одређеном за испуњење а ако рок за испуњење није одређен, дужник долази у доцњу када га поверилац позове да испуни обавезу, усмено или писмено, вансудском опоменом или започињавањем неког поступка чија је сврха да се постигне испуњење неке обавезе. Према томе, претпоставке за уговорну одговорност за штету су: 1. да постоји пуноважна обавеза из уговора или неког другог облигационог односа која није испуњена или није уредно испуњена; 2. да је друга страна због тога претрпела штету; 3. да не постоје околности које искључују одговорност прекршиоца обавезе. Да би дужник био ослобођен одговорности потребно је да постоје следећи услови: 1) да дужник није испунио своју обавезу, односно да је закаснио са испуњењем обавезе; 2) да је неиспуњење обавезе, односно закашњење настало после закључења уговора; 3) да дужник није могао да спречи, отклони или избегне околности које су довеле до тога да није био у могућности да изврши своју обавезу; 4) да је дужник у обавези да докаже да није могао да изврши своју обавезу, односно да је закаснио са испуњењем своје обавезе односно да постоје околности након закључења уговора које дужник није могао спречити, отклонити или избећи, а које су га спречиле да изврши уговорну обавезу како је она уговором предвиђена.

Према чл. 137. ст. 1. и 2. Закона о облигационим односима када је испуњење обавезе једне стране у двостраном уговору постало немогуће због догађаја за који не одговара ни једна ни друга страна, гаси се и обавеза друге стране, а ако је ова нешто испунила од своје обавезе може захтевати враћање по правилима о враћању стеченог без основа. У случају делимичне немогућности испуњења, друга страна може раскинути уговор ако делимично испуњење не одговара њеним потребама, иначе уговор остаје на снази, али друга страна има право да захтева сразмерно смањење своје обавезе.

Циљ сваке уговорне обавезе је да буде испуњен и да се тако задовољи повериоцев интерес и по правилу уговорни однос не своди се на личну, већ на имовинску правну везу између одређених лица, стога он не престаје ни после смрти неког од уговорника, него се преноси и на његове наследнике. Међутим, код уговорних односа који су засновани с обзиром на личне особине које од уговорних страна или на личне способности дужника какав је на пример однос из уговора о делу, смрћу дужника облигациони однос по правилу се гаси сагласно одредби члана 359 ЗОО. С тим у вези, тужила АА као купац и сада покојни ГГ и овде тужени ВВ као продавци закључили су уговор о купопродаји стана у изградњи дана 29.05.2006. године који је за предмет имао купопродају стана у изградњи, за фиксну купопродајну цену у износу од 26.490 евра, по систему “кључ у руке” уз обавезу тужиле као купца да одмах по закључењу уговора исплати купопродајну цену и обавезу продаваца да стан који је предмет овог уговора заврши по систему “кључ у руке” најкасније до 01.06.2007. године. Из наведеног следи да предметни уговор о купопродаји стана у изградњи, по својој садржини одговара уговору о грађењу из члана 630. Закона о облигационим односима на који се сходно примењују одредбе уговора о делу а не уговора о промету непокретности. Одредбом чл. 600. Закона о облигационим односима прописано је да се уговором о делу посленик (предузимач, извођач радова) обавезује да обави одређени посао, као што је израда или оправка неке ствари или извршење неког физичког или интелектуалног рада и сл, а наручилац се обавезује да му за то плати накнаду. Сагласно члану 607. став 1 и 2 истог закона посленик је дужан извршити дело како је уговорено и по правилима посла и дужан је извршити га за одређено време, а ако оно није одређено, онда за време које је разумно потребно за такве послове. Ако је рок битан састојак уговора, а посленик је у толиком закашњењу са започињањем или завршавањем посла да је очигледно да га неће завршити у року, наручилац може раскинути уговор и захтевати накнаду штете, сходно чл. 609. ЗОО-а.

Како је у току првостепеног поступка несумњиво утврђено да је ГГ, суинвеститор изградње, преминуо 18.07.2006. године, а да је рок за предају у посед предметног стана у изградњи, по предметном уговору од 29.05.2006. године, по систему “кључ у руке” био најкасније до 01.06.2007. године, те како се ради о уговора о грађењу на који са сагласно закону примењују одредбе уговора о делу, смрћу дужника с обзиром на његове личне способности суинвеститора то је облигациони однос заснован између тужиле и сада пок је ГГ угашен сагласно одредби члана 359 ЗОО. Како је тужила делимично испунила своју обавезу по предметном уговору исплатом новчаног износа од 20.000,00 евра то је иста од правног следбеника пок. суинвеститора, а овде тужене, могла само захтевати враћање по правилима о враћању стеченог без основа сагласно члану 210 ЗОО. Из наведеног следи да ни на страни пок. ГГ ни на страни

тужене ББ нема одговорности за евентуалну штету коју тужила тврди да је претрпела због доцње у испуњењу уговорне обавезе односно предаје у посед стана по систему “кључ у руке” најкасније до 01.06.2007. године. Тачно је, а како првостепени суд закључује, да тужена ББ као законски наследник свог супруга одговара за дугове оставиоца до висине наслеђене имовине сагласно одредби члана 222. Закона о наслеђивању, међутим, управо поступајући по својој законској обавези да се врати стечено без основа, односно основа који је отпао због смрти ГГ, преко ЗЗ, тужили је извршен у јуну 2008. године повраћај износа од 21.000,00 евра.

Одредбом члана 17. Закона о облигационим односима прописано је да су стране у облигационом односу дужне да своје обавезе изврше и одговорне су за њено испуњење а сагласно члану 16. истог закона, свако је дужан да се уздржи од поступка којим се другом проузрокује штета.

Изгубљена добит сагласно члану 189 Закона о облигационим односима је вид материјалне штете коју оштећени трпи јер га је радња или пропуштање штетника спречила да стекне одређену материјалну корист која се према редовном току ствари или посебним околностима основано очекивала. У том смислу, да би оштећени остварио право на накнаду штете у виду изгубљене добити потребно је да је извесно да би он ту корист остварио, при чему није меродавно оно што сам оштећени очекује, него објективна могућност стицања добити према редовном току ствари или према посебним околностима, које се нису оствариле, јер је њихово остварење спречено штетниковом радњом. Да би тужила остварила право на накнаду штете у виду измакле користи, те да би тужени ВВ као посленик на основу предметног уговора, био одговоран тужили за штету, по ставу апелационог суда мора се имати у виду правилно утврђена чињенице да ни тужила није испунила своју уговорну обавезу исплатом у потпуности уговорене цене од 26.490 евра, стана у изградњи, површине 35,32м² одмах након закључења предметног уговара већ износ од 20.000,00 евра који јој је и враћен у јуну 2008. године у оквиру износа од 21.000,00 евра. Наиме, како је напред наведено ради се о уговору о грађењу на који се примењују одредбе закона које регулишу уговор о делу по ком уговорена вредност стана није била по тржишним параметрима који се примењују код уговора о купопродаји непокретности док тужила тужбени захтев заснива на тврдњи да јој је неиспуњењем уговорних обавеза од стране продаваца, причињена материјална штета која се огледа у чињеници да је на дан када је закључила уговор о купопродаји за износ од 26.490 евра, по тржишним условима могла да купи стан на истој или сличној локацији од 35 м², а да је касније за исти износ могла да купи стан за само 19 м² те да штету трпи у облику измакле користи у износу од 9.000,00 евра, опредељене на основу разлике између новчаног износа потребног за куповину стана на тој или сличној локацији на дан 29.05.2006. године и новчаног износа потребног за куповину стана од 35 м² половином, тачније у јуну 2008. године када јој је враћен новац.

Према налазу и мишљењу судског вештака а који је првостепени суд правилно уврстио у чињеничну грађу, произилази да је стан површине око 35 м² који се налази на првом спрату стамбене зграде ... у ... или непосредној близини а опремљен на начин како је то наведено на дан 29.05.2006. године вредео око 900 евра по м² тачније 31.500 евра по средњем курсу НБС на дан 27.05.2006. године док је стан површине око 35 м² који се налази на првом спрату описане зграде са описаним карактеристикама на дан

15.06.2008. године вредео, када је тржишна цена била око 1.000 евра по м², 35.000 евра из чега произилази да је 15.06.2008. године тј. средином 2008. године за наведену суму од 26.490 евра могао да се купи стан површине око 26,5 м² који би се налазио у стамбеној згради у улици ... у ... са карактеристикама какве су описане.

Из наведеног налаза и мишљења вештака се закључује да је једини параметар на основу ког је вештак утврђивао висину измакле добити, разлика у тржишној цени, међутим, разлика у тржишној цени не може представљати једини критеријум за утврђивање висине измакле добити, већ је она само један од елемената који се цени у склопу свих посебних околности од значаја за утврђивање висине тог вида штете а посебно при чињеници да у конкретном случају тужила свој захтев заснива на уговору који по својој садржини је уговор о грађењу на који се примењују одредбе уговора о делу по ком је тужила уложила само део новчаних средстава у циљу изградње предметног стана од стране посленика а сада пок. ГГ и туженог ВВ. При оцени висине измакле добити узима се у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спречено радњом штетника или пропуштањем у смислу члана 189. став Закона о облигационим односима те имајући у виду изнето тужила неосновано свој захтев за накнаду материјалне штете у виду изгубљене добити заснива на разлици новчаног износа потребног за куповину стана на дан 29.05.2006. године и новчаног износа потребног за куповину стана од 35 м² по тржишним условима половином 2008. године кад из чињеничног утврђења произилази да је на дан 29.05.2006. године закључила уговор о купопродаји стана у изградњи а да при том није ни извршила у потпуности своју уговорну обавезу исплатом целокупног износа од 26.490 евра из чега следи да се тужила не може сматрати савесном уговорном страном.

По ставу другостепеног суда, неосновано је жалбено указивање тужиле да је тужила са инвеститорима имала договор да се износ од 21.000,00 евра исплати на дан закључења уговара а остатак на дан увођења у посед кад из правилног чињеничног утврђења првостепеног суда несумњиво произилази да је рок за испуњење обавеза тужиле на исплату уговорене вредности стана у изградњи у износу од 26.490 евра, предметним уговором био одређен да се исплата изврши одмах по закључењу уговора. С тим, у вези основано је и жалбено указивање тужених да уговор о купопродаји стана у изградњи је двострано теретни правни посао у коме је испуњење обавезе тужиле на исплату уговореног износа у уговореном року услов за испуњење обавезе друге уговорне стране да изгради и преда стан у уговореном року, те како тужила није у потпуности извршила своју уговорну обавезу на начин како је то предметним уговором одређено, то иста не може ни основано потраживати накнаду материјалне штете на име изгубљене добити а на начин како је то тужбеним захтевом опредељено ни у односу на туженог ВВ.

Разлози другостепеног суда су дати у складу са актуелном праксом Европског суда за људска права по којој другостепени суд може навести сопствене разлоге за одлуку у циљу давања образложене одлуке и права на правично суђење у складу са чланом 6 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода ("Сл. лист СЦГ"- међународни уговори број 9/03, 5/05 9 и 7/05-испр. и "Службени гласник РС"-међународни уговори 12/10)-пресуда Европског суда за људска права од 27.09.2001. године, *Hirvisaari v. Finland* (49684/99, § 30-33).

Имајући у виду изнето, сагласно одредби члана 390 Закона о парничном поступку потврђена је одлука садржана у ставу другом изреке побијане пресуде, док је сагласно одредби члана 394 тачка 4 истог закона одлука садржана у ставу првом изреке побијане пресуде морала бити преиначена с обзиром да је чињенично стање у првостепеној пресуди правилно утврђено, али је првостепени суд погрешно применио материјално право.

Решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу трећем изреке побијане пресуде је преиначено, с обзиром да је овом пресудом преиначена побијана одлука садржана у ставу првом изреке, из ког разлога су туженима сагласно одредби члана 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку признати трошкови за радње које су биле нужне и оправдане за вођење поступка и то за радње предузете од стране пуномоћника из реда адвоката за приступ на четири одржана рочишта износ од по 12.750,00 динара, три неодржана рочишта износ од по 7.125,00 динара и састав жалбе од 11.08.2016. године у износу од 22.500,00 динара а све увећано за 50% на име заступања две странке сагласно тарифном броју 17 Тарифе о наградама и накнадама за рад адвоката важеће у време пресуђења, те је тужила у обавези да туженима солидарно накнади трошкове у укупном износу од 142.312,00 динара. Туженом ВВ признати су и трошкови на име састава одговора на тужбу у износу од 11.250,00 динара, приступа на 2 одржана рочишта у износу од по 12.750,00 динара и два неодржана рочишта у износу од по 7.125,00 динара, односно све у укупном износу од 51.000,00 динара сагласно Адвокатској тарифи важећој у време пресуђења.

Имајући у виду да су тужени успели у поступку по жалби, то је суд обавезао тужилу да туженима солидарно накнади трошкове другостепеног поступка и то на име састава жалбе у износу од 33.750,00 динара и судску таксу на жалбу и другостепену пресуду у износу од по 35.723,00 динара што укупно чини износ од 105.198,00 динара сагласно члану 165 став 2 ЗПП а како је то одлучено ставом четвртим изреке ове пресуде.

Одбијен је захтев тужиле за накнаду трошкова другостепеног поступка имајући у виду да није успела у поступку поводом овог правног лека, сходно одредби члана 165 Закона о парничном поступку, те је одлучено као у ставу петом изреке ове пресуде.

Имајући у виду изнето, сагласно одредби члана 390 Закона о парничном поступку донета је одлука као у ставу првом изреке ове пресуде, у ставу другом изреке сагласно одредби члана 394 тачка 4 истог закона и у ставу трећем применом члана 401 тачка 3 Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија
Јелена Стојилковић с.р**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић

