



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4548/22**  
**27.9.2024. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Станиславе Митровић, председника већа, Јасне Лозук и Драгане Марчетић, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., чији је пуномоћник Милош Вукосављевић, адвокат из Сенте, Главни трг бр. 6/14, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник Дејан Живановић, адвокат из Београда, Недељка Чабриновића бр. 26, са умешачем на страни туженог ГП “БО&ФИ” д.о.о. експорт-импорт из Београда, Илије Чалића бр. 15а, поступајући по тужби ради раскида уговора и накнаде штете и по противтужби ради дуга, одлучујући о жалбама тужиље изјављеним против пресуде Другог основног суда у Београду П 2147/17 од 18.4.2022. године и против решења истог суда П 2147/17 од 10.05.2019. године, у седници већа одржаној дана 27.9.2024. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиље и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 2147/17 од 18.4.2022. године у ставовима првом, другом, трећем, четвртм и шестом изреке.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** захтеви тужиље и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**УКИДА СЕ** решење Другог основног суда у Београду П 2147/17 од 10.05.2019. године и предмет **ВРАЋА** истом суду на поновни поступак.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се раскине уговор о купопродаји стана закључен у Београду дана 17.9.2008. године између туженог као продавца и тужиље као купца, оверен пред Другим општинским судом у Београду 18.9.2008. године под Ов бр. 12045/2008. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да тужиљи на име повраћаја купопродајне цене исплати износ од 23.400,00 евра са каматом Европске централне банке почев од 18.9.2008. године до 24.12.2012. године а од 25.12.2012. године до исплате са каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за

рефинансирање увећане за осам процентних поена, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиље којим је тражила да се обавезе тужени да јој на име накнаде штете исплати износ од 15.000,00 евра са каматом у висини референтне каматне стопе Европске централне банке на главне операције за рефинансирање увећане за осам процентних поена почев од 16.5.2017. године као дана подношења тужбе па до исплате, све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате. Ставом шестим изреке усвојен је противтужбени захтев туженог да му тужиља на име неисплаћеног дела купопродајне цене исплати износ од 15.600,00 евра у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије са законском затезном каматом почев од 18.12.2018. године као дана подношења противтужбе па до исплате. Ставом петим изреке одбијен је као неоснован противтужбени захтев туженог у делу којим је тражено да му тужиља исплати законску затезну камату на главни дуг за период од 1.1.2009. године до 17.12.2018. године. Ставом шестим изреке обавезана је тужиља да туженом на име накнаде трошкова парничног поступка исплати износ од 400.448,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности па до исплате.

Против наведене пресуде жалбу је благовремено изјавила тужиља побијајући је у ставовима првом, другом, трећем, четвртном и шестом изреке како то произилази из садржине жалбе, из свих законских разлога. Тужени је одговорио на жалбу тужиље.

Испитујући првостепену пресуду у побијаном делу у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама), апелациони суд је оценио да жалба тужиље није основана.

У првостепеном поступку 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, а због којих би се ожалбена пресуда морала укинути. Нема ни битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се неосновано указује у жалби јер су у пресуди наведени јасни и непротивречни разлози о свим битним чињеницама, нити о битним чињеницама постоји противречност између онога што се у разлозима пресуде наводи о садржини исправа, записника о исказима датим у поступку и самих тих исправа или записника или изведеним доказима, па побијана пресуда нема недостатака због којих се не може испитати.

Према правилно утврђеном чињеничном стању, тужиља као купац и тужени као продавац закључили су уговор о купопродаји стана који је оверен пред Другим општинским судом у Београду дана 18.9.2008. године под Ов бр. 12045/08. Предмет уговора је продаја стана бр. 7 од 39,45 м<sup>2</sup> на првом спрату стамбене зграде у ул. ... у ... на к.п.бр. ... КО ... која непокретност је у моменту закључења уговора у изградњи а коју је продавац стекао по основу Уговора о суинвестирању закљученог и овереног дана 8.6.2007. године под Ов бр. 7090/07 пред Другим општинским судом у Београду и Споразума о физичкој деоби овереног дана 6.3.2008. године под Ов бр. 5629/08 пред Другим општинским судом у Београду закљученим са ГП “БО&ФИ” д.о.о. Експорт-импорт, овде умешачем. Уговорена цена непокретности износи 39.000,00 евра при чему је уговорено да износ од 23.400,00 евра купац исплати продавцу на дан овере уговора а

преосталих 15.600,00 евра на дан уласка у посед предметне непокретности, коју примопредају је према уговору продавац обавезан да испуни најкасније до 1.1.2009. године. Износ од 23.400,00 евра исплаћен је продавцу од стране купца, док преостали износ купопродајне цене од 15.600,00 евра купац није исплатила продавцу када је ушла у посед стана. Уговорено је и да купац купује предметну непокретност по принципу “кључ у руке” с тим што се продавац обавезује да у стану уместо ламината буде постављен храстов паркет, а плочице ће изабрати купац из постојећег асортимана предвиђеног за уградњу у предметни објекат, што све улази у уговорену цену. Чланом 5 уговорено је да се продавац обавезује да најкасније до 1.1.2009. године у целости заврши све радове у стану применом грађевинских узанси “кључ у руке”, као и да позитивно заврши технички преглед зграде и пријем исте од надлежних органа, па ће се испуњењем напред наведеног стећи услови за предају стана у несметану државину купцу, ослобођену од лица и ствари. Уговорено је да у случају неиспуњења ових обавеза од стране продавца, продавац се обавезује да купцу плаћа пенале због кашњења и то у износу од 150,00 евра месечно за сваки месец кашњења, најкасније до 5. у месецу за текући месец до дана испуњења прецизираних обавеза. Чланом 7 уговора продавац се обавезао да изврши укњижбу предметног стана на своје име у јавним књигама и тиме омогући купцу даљи пренос.

Уговором о суинвестирању закљученим и овереним пред Другим општинским судом у Београду дана 8.6.2007. године под Ов.бр.7090/07 између туженог, као инвеститора и умешача ГП “БО&ФИ” д.о.о. експорт-импорт, као суинвеститора, који су земљишно књижни сукорисници на кат. Парцели ... КО ..., уписаној као градско грађевинско земљиште укупне површине 10,14а и то тужени са 735/2940 идеалних делова а умешач са 2205/2940 идеалних делова, уговарачи су се споразумели да на наведеној парцели заједнички изграде нову стамбену зграду. Обавеза инвеститора је била да омогући у заједничко име а о трошку суинвеститора прибављање целокупне инвестиционо-техничке документације прописане Законом о планирању и изградњи ради добијања одобрења потребних за градњу као и за употребу и укњижење објекта а обавеза суинвеститора била је да сноси све трошкове изградње објекта (набавка материјала, организовање и спровођење градње), свих трошкова прикључења на водовод и канализацију, електричну мрежу и систем даљинског грејања (уколико за исту буду постојале техничке могућности) за целу зграду и све станове у згради, све трошкове по основу доприноса Дирекцији за грађевинско земљиште те да објекат у целости изгради у року од 24 месеца од пријаве радова у складу са прописима и техничким нормативима, инвестиционом техничком документацијом, правилима своје струке и да изграђени објекат преда на употребу по извршеном техничком пријему. Решењем Града Београда, ГО Чукарица од 11.9.2007. године одобрено је туженом и умешачу као инвеститорима да изграде стамбени објекат спратности Су+Пр+1Сп+Пк у површинама наведеним у истом а према датом идејном пројекту. Споразумом о физичкој деоби, закљученим 4.3.2008. године између туженог, као инвеститора, и умешача, као суинвеститора, овереним под Ов.бр. 5629/08 пред Другим општинским судом у Београду дана 6.3.2008. године, уговарачи су извршили развргнуће сувласништва над објектом који се гради према наведеном уговору о суинвестирању, те је деоба извршена тако да су туженом припали у искључиво власништво посебни физички делови: стан бр. 5, стан бр. 6 и стан бр. 7, површине 39,45 м који се налази на првом спрату, све у новоизграђеном објекту, као и три паркинг места изван објекта, а сви остали посебни физички делови зграде – станови и остала паркинг места ван

објекта по пројекту припадају у искључиво власништво умешача. Уговор са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП закључили су умешач, тужени као инвеститори и ВВ (заступник умешача) као јемац-платац дана 17.3.2008. године а предмет уговора је накнада за уређивање грађевинског земљишта за изградњу предметног стамбеног објекта и у члану 2 одређена је накнада за уређивање јавног грађевинског земљишта те да су инвеститори у обавези да опремање локације електричном енергијом, топлификацијом, гасификацијом и ТТ мрежом директно уговоре са надлежним предузећима и да сnose трошкове за исте. Тужилац је поднео пријаву одступања од пројекта изградње стамбене зграде Градској општини Чукарица, Грађевинској инспекцији на предметном објекту дана 11.05.2010. године (бр. 356-270) којом је указао да се суинвеститор – извођач радова не придржава наведеног уговора о суинвестирању, па постоји опасност да изведени радови неће бити технички примљени и да неће бити издата употребна дозвола те да се објекат неће моћи књижити и нарочито указао да канализација није изведена у складу са пројектом а може имати последице због загушења канализације. Зграда је саграђена у оквирима габарита те једино одступање је било у томе што су од подрумских просторија направљене гарсоњере (што је било на самом почетку градње зграде).

Тужила се у предметни стан уселила и у посед истог је ступила почетком јануара 2009. године. Тужени није испунио уговорену обавезу укњижења стана на своје име и обезбеђивања техничког пријема зграде. Што се тиче обавезе постављања храстовог паркета уместо ламината тужени је поставио буков паркет и то премазан једним слојем, док су у кухињи и купатилу постављене плочице према избору тужиле. До легалног прикључења на електричну енергију дошло је у децембру 2009. године (уговор о продаји електричне енергије тужила је закључила дана 25.12.2009. године као и налог за прикључак на мрежу). Што се тиче прикључења на фиксну телефонију тужили је због неблаговременог спровођења телефонске линије тужени плаћао 1.000,00 динара све док се није појавила понуда да се закључи уговор о увођењу кабловске телевизије и телефона, када је престао да плаћа. Што се тиче воде и канализације тужени је испунио уговорне обавезе јер је све функционисало у моменту када је тужила ступила у посед стана и иста у стану није имала било какав проблем са канализацијом и водом. Грејање није уведено у зграду али је правноснажном пресудом Првог основног суда у Београду П 84409/10 од 7.3.2012. године обавезан суинвеститор, овде умешач на чинидбу у виду увођења грејања (у наведеном поступку није учествовала тужила већ је на страни тужиоца учествовао овде тужени и још неки станари зграде). Умешач је дана 3.3.2010. године поднео захтев за легализацију који се односи на озакоњење објекта у улици ... у ... на кат.парцели ... КО ... а који поступак је у току пред Секретаријатом за послове озакоњења објеката, Сектор за подручје општине Вождовац и Чукарица, ХХХИ-08 бр. 351.21-36461/11.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања и одредаба чланова 121 став 1, 124 и 131 Закона о облигационим односима првостепени суд је правилно закључио да тужени у незнатном делу није испунио уговорне обавезе због чега нису испуњени услови за раскид уговора. Првостепени суд налази да је дошло до недостатака који спадају у тзв. видљиве недостатке са којима је тужила била упозната почев од момента ступања у посед те да је иста тек након вишегодишњег становања у спорном стану исказала незадовољство начином испуњења уговора (туженом се обратила опоменом преко адвоката у марту 2012. године а потом 2016. године преко сведока ГГ) па тек

2017. године подигла тужбу произилази да је реч о недостацима који не онемогућавају редовну употребу ставари нити њен промет већ је реч о незнатном неиспуњењу обавезе туженог. С обзиром на наведено тужила нема право на раскид уговора предвиђеном чланом 124 ЗОО јер то право не може бити остварено услед незнатног неиспуњења обавезе како је то прописано чланом 131 ЗОО. Носнованост захтева за раскид уговора о купопродаји стана значи и неоснованост захтева тужиле да тужени буде обавезан да јој на име повраћаја купопродајне цене исплати износ од 23.400,00 евра са траженом каматом, јер право на повраћај датог представља последицу изреченог раскида уговора, па како у конкретном случају нису испуњени услови да дође до раскида уговора то не могу наступити ни последице раскида из члана 132 ЗОО.

Првостепени суд налази да иако тужени није испунио уговорену обавезу укњижења стана и обезбеђивања техничког пријема зграде, које обавезе свакако јесу значајне са становишта правне сигурности међутим, изостанком истих не значи да је искључена могућност да убудуће дође до укњижења и техничког пријема, нарочито стога јер је реч о процесима који су у току (поступак легализације). Поред тога тужила је први и искључиви власник предметног стана што свакако олакшава њену позицију на плану потпуног формализовања власништва над истим, које власништво нико није спорио нити је ометао у мирном уживању сопствене имовине дуги низ година (тужена већ годинама несметано живи и користи предметну непокретност) због чега се неиспуњење наведених обавеза не може третирати као неиспуњење уговорних обавеза у знатној мери, тј. у мери која би оправдавала раскид уговора. Даље закључује да постављање другачије врсте паркета (уместо храстовог тужени је поставио буков паркет и то премазан једним слојем) не представља одступање од уговора које је знатно и које доводи у питање сврху уговора. Што се тиче обавезе постављања плочица, у кухињи и купатилу су постављене плочице према избору тужиле, а тужила је тврдила да једино у остави нису постављене плочице по њеном избору за коју тврдњу није приложила ниједан доказ. Иако је до легалног прикључења на електричну енергију дошло тек у децембру 2009. године имајући у виду да је тужила тужбу поднела 16.5.2017. године у моменту када већ више од седам година живи у предметном стану за које време је њен стан био прикључен на електричну енергију, то иста од момента уселења у стан није била без дотока електричне енергије те се не може сматрати да кашњење са легалним прикључењем на електричну енергију оправдала захтев да се раскине уговор о продаји стана. Што се тиче прикључења на фиксну телефонију тужиле је због неблагоприятног спровођења телефонске линије тужени плаћао 1.000,00 динара све док се није појавила понуда да се закључи уговор о увођењу кабловске телевизије и телефона, када је престао да плаћа. Неблаговремено увођење кабловске телевизије не оправдала захтев да се раскине уговор о продаји стана, а притом је сама тужила навела да је купила прикључак за кабловску телевизију али да је није увела јер јој није била потребна. Што се тиче воде и канализације тужени је испунио уговорну обавезу јер је све функционисало у моменту када је тужила ступила у посед стана и иста у стану није имала било какав проблем са канализацијом и водом а чињеница да су проблем имали станови у приземљу није од утицаја на несметану могућност коришћења стана тужиле. За своје наводе да се на једном зиду у боравку види влага те да тужила претпоставља да изолација није добро урађена, што је први пут видела негде у јануару 2010. године, тужила није пружила доказе. Што се тиче примедби тужиле у вези грејања тужени је признао да грејање није увео у зграду али је правноснажном судском одлуком Првог основног суда у Београду (пресуда П

84409/10 од 7.3.2012. године) обавезан суинвеститор, а овде умешач на чинидбу у виду увођења грејања. Зграда се греје на гас али услов за пуштање грејања на тај гас јесте да се исплати целокупна продајна цена стана што тужилца није учинила. Тужилца је тужбу у овој правној ствари поднела 2017. године, након више од седам година од почетка становања у предметној непокретности због чега је јасно да је нашла начин да превазиђе проблем услед недостатка централног грејања те да одсуство истог није ометало њено становање.

Утврђујући чињенично стање у погледу (не) испуњености уговорних обавеза од стране туженог првостепени суд је имао у виду да неиспуњење обавеза ни на који начин није довело у питање власништво тужилце над станом нити могућност да исти несметано користи. Како се тужилца изјаснила да стан сам по себи није проблематичан за становање већ да јој највише смета атмосфера у згради тј. свађање станара и то у вези питања која немају везе са њеним станом, то значи да евентуално неиспуњење уговорне обавезе од стране туженог није постојало у знатној мери и није проузроковало било какву немогућност адекватне употребе стана. Имајући у виду утврђено чињенично стање првостепени суд је става да је тужени у претежној мери испунио обавезе које је према тужилци имао сходно уговору о продаји стана те да је до неиспуњења обавезе дошло у мери која није знатна и која не може проузроковати раскид уговора.

Одлучујући о захтеву тужилце за накнаду штете у износу од 15.000,00 евра са траженом каматом првостепени суд је, правилно полазећи од члана 192 став 4 ЗПП, нашао да је тужилцин захтев за накнаду штете збир неплаћених уговорних казни од стране туженог, за које наводи да јој тужени исте дугује почев од 1.1.2009. године, када је био рок за испуњење његових обавеза па до маја 2017. године, када је поднета тужба у овом поступку, па се заправо ради о дугу као правном основу, а не о накнади штете. Првостепени суд закључује да тужилца не може истицати потраживање износа уговорне казне, имајући у виду да је остала без права да је захтева сходно одредби члана 273 став 4 ЗОО, јер је тужилца примила испуњење обавезе од стране туженог, а упркос констатовању одређених видљивих недостатака, није о истим обавестила другу уговорну страну већ је наставила да годинама живи у предметној непокретности, а недостатке констатовала и захтев за уговорну казну истакла тек марта 2012. године преко пуномоћника адвоката, писаним обавештењем упућеним туженом. Како тужилца није након примања испуњења уговорне обавезе без одлагања саопштила дужнику да задржава право на уговорну казну, већ је наведено учинила тек марта 2012. године, то је правилан закључак првостепеног суда да је преклудирана у праву на потраживање уговорне казне, сходно цитираном законском правилу, а како тужилца није, сходно правилу о терету доказивања из члана 231 ЗПП, доказала постојање неке штете, њен захтев за накнаду исте одбијен је као неоснован.

Одлучујући о противтужбеном захтеву, првостепени суд је правилно полазећи од чланова 17 став 1 и 262 ЗОО, а код утврђеног да је уговорна обавеза тужилце била да туженом на име купопродајне цене исплати укупан износ од 39.000,00 евра, од чега је исплатила 23.400,00 евра, а није исплатила износ од 15.600,00 евра, при чему јесте примила испуњење обавезе од стране туженог, због чега је дужна да, сходно наведеним законским одредбама, испуни своју обавезу, те да исплати туженом остатак купопродајне цене. Првостепени суд је оценио неоснованим истакнути приговор

застарелости потраживања туженог истакнут од стране тужиље, јер се на потраживање туженог по основу дуга има применити општи рок застарелости, предвиђен чланом 371 ЗОО, па како је обавеза тужиље да исплати остатак уговорене цене доспела моментом ступања у посед, што се одвило током 2009. године, те како је противтужба поднета 18.12.2018. године, то није протекао законом прописан рок од 10 година. На износ главног дуга досуђена је камата, сходно члану 277 ЗОО, почев од дана подношења противтужбе, јер је на тај начин тужени позвао тужиљу, као дужника, на испуњење обавезе.

Иако првостепени суд погрешно сматра да је између странака закључен уговор о купопродаји услед чега примењује чланове 478, 479, 480, 481, 482 и 484 ЗОО, те налази да је тужиља преклудирана да се позива на материјалне недостатке у испуњењу уговора сходно наведеним законским одредбама, да је реч о незнатном неиспуњењу обавезе на које тужиља није благовремено указала туженом ово није имало утицаја на правилност побијане пресуде. Наиме, уколико је предмет продаје стан у изградњи у питању је уговор о грађењу на који се сходно примењују одредбе уговора о делу. Како је на основу купопродајног уговора тужиља од туженог купила стан у изградњи, те како је реч о уговору о грађењу на исти се сходно примењују одредбе уговора о делу из члана 600 ЗОО, а на који уговор се примењују чланови 613 и 623 ЗОО у погледу извршења уговора. Код заузетог правног става у погледу закљученог уговора између парничних странака, о каквој врсти уговора је реч, то сходно одредби члана 620 став 4 ЗОО нема места раскиду уговора јер је утврђено да је реч о незнатном испуњењу обавезе, због чега по налажењу овога суда није од значаја да ли је тужиља изгубила право на судску заштиту за наведене недостатке, због чега су без утицаја жалбени наводи да су туженом недостаци који су постојали били познати.

Како у конкретном случају између странака није закључен уговор о продаји из члана 454 ЗОО то нема места примени члана 500 ЗОО на који жалба поново указује наводима да је тужиља преварена од стране туженог у вези чињенице да ће недостаци бити отклоњени, стога је задржала право да раскине уговор и након истека рока од годину дана, а све и да се не прихвате ови наводи, остаје приговор против тужбеног захтева за исплату остатка купопродајне цене. У контексту изнетих навода нема места ни примени члана 616 став 2 ЗОО који прописује да и по истеку рока из става 1 тог члана наручилац може, ако је о недостацима благовремено обавестио посленика, приговором против послениковог захтева за исплату накнада истаћи своје право на снижење накнада и на накнаду штете, имајући у виду да приговог тужиље истакнут на наведени начин није одређен нити опредељен (нити је у том смислу истакнут приговор ради пребијања нити било какав захтев), због чега су неоснованим оцењени и жалбени наводи којима се указује да је суд обавезао тужиљу да плати пуну цену стана за који утврђује да име недостатака.

Надаље, суд има законско овлашћење сходно члану 8 ЗПП да на основу савесне и брижљиве оцене сваког доказа засебно и свих доказа као целине и на основу резултата целокупног поступка, по свом уверењу одлучи које ће чињенице да узме као доказане па је на тај начин првостепени суд оценио и исказе саслушаних странака и сведока и утврдио битне чињенице за доношење одлуке у овој правној ствари, због чега правилност утврђеног чињеничног стања није доведена у сумњу наводима жалбе туженог који оспоравањем оцене доказа заправо оспорава правилност утврђеног

чињеничног стања.

Правилно је првостепени суд оценио страначки исказ тужиље у делу где је прво навела да о недостацима није обавестила туженог јер су већ тада они прекинули контакт а затим је навела да ипак јесте обавестила туженог о материјалним недостацима непокретности, који исказ је противречан и контрадикторан претходном исказу па га суд није прихватио јер је срачунт на успех у спору, а правилно је оценио и исказ сведока ГГ у делу да се тужиља током 2010. године у погледу предметних недостатака обрађала лично туженом налазећи да је овај његов исказ противан исказу тужиље која сама није помињала тај догађај а животно је логично да се истог сећа уколико се догодио, нарочито јер јој постојање истог иде у прилог. Због тога се неосновано жалбом поново указује да је тужиља захтевала да се њене примедбе везано за стан записнички констатују што је тужени одбио а одбила је да потпише записник који је он понудио у коме је наведено да није било недостатака као и да је сведок ГГ потврдио наводе тужиље да је она обавестила туженог о недостацима стана и да је лично увидео недостатке. Првостепени суд је ценио и наводе да до посредног обраћања тужиље према туженом јесте дошло и то управо преко сведока 2016. године, што је признао и сам тужени, али је ову чињеницу правилно оценио у контексту да уколико је тужиља сматрала да је реч о недостацима од такве важности да треба раскинути уговор нелогично је зашто је чекала да на исте укаже туженом након више година несметаног становања у предметној непокретности. С обзиром да је тужбу поднела након више од седам година становања у спорној непокретности правилан је закључак првостепеног суда да стан о којем је реч јесте погодан за становање што ни сама тужиља не спори, а притом у истом стану станује за све време овог поступка што такође сведочи о подобности истог за становање (у случају немогућности становања у купљеном стану била би принуђена да на други начин задовољи стамбену потребу, што није учинила).

Да је живот у згради у којој се налази стан тужиље па и у самом стану реално могућ и да је исти подобан за становање од момента уселења па до данашњег дана произилази из исказа сведока ДД којем је првостепени суд поклатио веру, који сведок живи у стану у високом приземљу у који се уселила у октобру 2008. године и која је изричито навела да у моменту уселења зграда била комплетно завршена, да је постојала фасада и ентеријер је комплетно урађен, да су у стану постојале елементарне ствари као што су струја и вода, да је стан био комплетно завршен док грејања није било а нема га ни сада због проблема са инвеститором кога су због тога тужили, да је кабловску телевизију увела после три месеца од момента уселења као и интернет, да је фиксна телефонија уведена после годину дана од момента уселења, да сама канализација није била проблем у згради, да једини проблем који имају у згради је грејање а који прикључак није одрађен мада постоје радијатори у становима, да је проблем са техничким пријемом зграде због чега не могу да укњиже станове те да је разлог томе то што нису плаћен сви трошкови према држави јер је инвеститор прешао приликом грађења одобрену квадратуру. Наведено је потврдио и заступник умешача коме је суд поклатио веру а који је навео да је одмах након уселења зграде дошао кабловски оператер и окачио обавештење о могућности прикључка а сваки станар бира ког кабловског оператера ће узети, те да из Комисијског записника о извршеној контроли квалитета изведених радова на изради тт привода за објекат у ул. ... у ... (записник Телекома Србије од 29.9.2009. године) проистиче да су сви радови за предметни објекат изведени квалитетно и сагласно прописима (у питању су радови за

телефон и интернет) да су добили услове од Водовода и канализације, да су све урадили по њиховим пројектима, увели воду, одвели канализацију, платили све прикључке, платити испирање и хлорисање цеви (профактуре од 3.3.,5.3.2008. и 20.9.2009. године), те да се станари зграде преко Инфостана (уплатница за туженог за април 2020. године) задужују за плаћање водовода и канализације, да је сва документација предата водоводу а извршена је и примопредаја канализационе мреже. Изјаснио се и да се зграда греје на гас, да је договор са станарима да оног момента када исплате целокупну купопродајну цену стана да им се пусти гас за грејање, да је све спремно и изведено за грејање које може да се пусти за неколико дана од момента исплате цене јер сви већ имају постављене радијаторе у становима. Првостепени суд је ценио и чињеницу и да се тужила у свом исказу изјаснила да је питала продавца стана да ли постоји могућност да се не уведе централно грејање за случај да не буде желела да користи исто, као и да је тужилци пре куповине предметног стана било познато да у сутерену зграде постоје станови који нису урађени по пројекту и да је потребно да се у том делу изврши легализација објекта и иста је пре куповине предметног стана са својим адвокатом прегледала целокупну документацију, те је од стране адвоката подучена у погледу евентуалних проблема али је без обзира на то одлучила да купи предметни стан. Како је из страначког исказа туженог утврђено да је он ГО Чукарица пријавио одступање од пројекта изградње стамбене зграде (која пријава није прихваћена) што произилази и из пријаве од 11.05.2010. године, неосновано се жалбом указује да пријава грађевинској инспекцији није потписана па се не зна да ли је иста и поднета.

Жалбом се указује да је суд заузео став да укњижба непокретности није битна обавеза, да се тужени обавезао према тужилци уговарајући клаузулу “кључ у руке”, да није испунио уговорну обавезу укњижбе и техничког пријема, који јесу значајни са аспекта правне сигурности, што првостепени суд јесте имао у виду, али је, такође, имао у виду да је у току поступак легализације у току који траје од 2015. године. Имајући у виду да је тужени пружио доказе да су предузете радње у циљу прибављања употребне дозволе – захтев за легализацију, у том контексту су оцењени и жалбени наводи којима се указује на садржину дописа ЈКП “Београдски водовод и канализација” од 28.8.2017. године као и наводи тужилце да исти изведене инсталације третира као интерне чије одржавање није у њиховој надлежности, те закључак тужилце да се ради о прикључењу инвеститора “на дивље”.

Неоснованим су оцењени жалбени наводи да је тужилци промет стана онемогућен, јер се тужила на истом није укњижена, а употребна дозвола није добијена, имајући у виду да за зграду стан јесте издата грађевинска дозвола, па се исти може прометовати (тужила није ни тврдила ни пружила доказе да је покушала да прода предметни стан и да то није успела због тога што није укњижена). Промет “ванкњижног” власништва није забрањен имајући у виду чланове 1 став 1 и став 2, 2 став 1, 4 став 1 и 4а Закона о промету непокретности (“Службени гласник РС” бр. 93/14 са каснијим изменама и допунама). Због тога чињеница да је предметни објект изграђен без употребне дозволе и није легализован (озакоњен) не утиче на могућност промета предметног стана, па исто не представља довољан разлог за раскид уговора.

Неосновано се жалбом указује да одговор на тужбу не садржи све елементе прописане чланом 298 став 1 и 2 ЗПП с обзиром да је његов одговор садржао и

чињенице на којима је тужени засновао своје наводе, тако да супротно наводима жалбе тужиоца, одговор на тужбу достављен од тужене стране садржи све што је потребно да би се по њему могло поступити у смислу наведене законске одредбе.

Супротно жалбеним наводима, код уговора о грађењу по принципу “кључ у руке” нема места примени правила о истовременом испуњењу уговорних обавеза обе уговорне стране из члана 122 ЗОО, јер према члану 640 став 1 ЗОО када уговор о грађењу садржи одредбу “кључ у руке” извођач се самостално обавезује да изврши скупа све радове потребне за изградњу и употребу одређеног целовитог објекта. То подразумева да тужени сноси трошкове градње и испуњење те обавезе није условљено испуњењем обавезе тужиље, што се потврђује чињеницом да је тужени стан изградио, иако тужилца није испунила своју обавезу у целости (није исплатила цео уговорени новчани износ). Тужилца је обавезу исплате преосталог новчаног износа за предметни стан имала на дан уласка у посед предметне непокретности коју примопредају је тужени био у обавези да сагласно уговору испуни најкасније до 1.1.2009. године. Технички пријем и прибављање употребне дозволе јесте основ за коришћење изграђеног објекта и са тиме се не може отпочети ако се не добије употребна дозвола, међутим тужилца је у посед стана ушла у јануару 2009. године а тужени је доставио доказ да је предузео радње у циљу прибављања употребне дозволе – поднет је захтев за легализацију који поступак је у току, а то је поступак у коме су у правном односу умешач и надлежни управни орган. Имајући у виду да су предузете радње за прибављање употребне дозволе то је доспела обавеза тужиље да исплати преостали новчани износ за предметни стан по закљученом уговору између странака.

Осталим наводима жалбе не доводи се у сумњу правилност и законитост побијане одлуке, због чега, иако цењени нису посебно образлагани на основу овлашћења другостепеног суда из члана 396 став 1 ЗПП.

Одлука о трошковима поступка донета је правилном применом чланова 150, 153 и 154 ЗПП, с обзиром на успех туженог у спору који су заступан од стране пуномоћника из реда адвоката. Њихова висина правилно је обрачуната имајући у виду вредност предмета спора, применом важеће Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката у РС и Таксене тарифе из Закона о судским таксама.

Имајући у виду наведено, апелациони суд је одбио као неосновану жалбу тужиље и донео одлуку као у ставу првом изреке применом одредбе члана 390 Закона о парничном поступку.

Пошто тужилца није успела са жалбом а како трошкови састава одговора на жалбу нису били потребни за вођење парнице јер исти није обавезна парнична радња према одредби члана 380 став 1 ЗПП, то тужилци и туженом не припадају трошкови другостепеног поступка, због чега је на основу члана 165 став 1 у вези члана 153 и 154 ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

Побијаним решењем од 10.05.2019. године одбијен је као неоснован предлог тужиље којим је тражила ослобађање од плаћања судских такси.

Против овог решења тужилца је благовремено изјавила жалбу, побијајући га у

целости из свих законских разлога.

Испитујући правилност побијаног решења у смислу члана 386 Закона о парничном поступку (“Службени гласник РС”, бр. 72/11 са каснијим изменама и допунама) у вези члана 402 истог Закона, апелациони суд је оценио да је жалба тужиље основана.

Према образложењу првостепеног суда оваква одлука је донета имајући у виду предмет тужбеног захтева у овој парници, да је тужиља по уговору чији раскид тражи у овој парници ванкњижни власник стана у ... – ... ул. ... те да самим тим нису тачне њене тврдње да нема имовине на територији Републике Србије а чињеница да стан тужиље није укњижен није од утицаја њено имовинско стање. Притом, постављен је и тужбени захтев за повраћај износа од 23.400,00 евра који је тужиља на име купопродајне цене исплатила туженом, те имајући у виду новчани износ чији повраћај тужиља тражи иста свакако не спада у круг лица која по одредбама чланова 168 и 169 Закона о парничном поступку и члановима 10 и 11 Закона о судским таксама имају право на ослобађање од плаћања судске таксе.

Међутим, изложено становиште првостепеног суда не може се прихватити. Наводи жалбе тужиље основано указују да је првостепени суд доносио ожалбено решење учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1 у вези члана 168 ЗПП имајући у виду да је тужиља уз тужбу, када је и поднела предлог за ослобађање од плаћања судских такси, доставила доказе у складу са наведеном законском одредбом као и члановима 10 и 11 Закона о судским таксама.

Наиме, тужиља је доставила уверење Националне службе за запошљавање бр. 0170-10114-1/17-9764 од 27.04.2017. године из кога се утврђује да је незапослено лице, да је на евиденцији од 22.02.2012. године а да је 07.09.2016. године био престанак евиденције када је незапослено лице обављало привремене и повремене послове те да је од 20.9.2016. године у статусу незапосленог лица, што је сагласно тврдњама тужиље да се издржава од повременог рада и да нема редовне приходе, да је доставила извод из МКР за малолетно дете – ћерку рођену 10. октобра 2001. године за коју је навела да је уједно и члан њеног домаћинства коју издржава као самохрани родитељ, а које околности се нису промениле према поднеску тужиље од 25.04.2019. године када је предложила да ради провере њених навода суд сходно члану 11 Закона о судским таксама и члану 169 ЗПП може по службеној дужности прибавити потребне податке о имовном стању тужиље или саслушати тужиљу.

Имајући у виду наведену материјалну ситуацију тужиље која се издржава од повременог рада и нема редовне приходе, основано се у жалби указује да би плаћањем судске таксе социјална сигурност тужиље и издржаваног члана њеног домаћинства (детета) била значајно угрожена, а што је тужиља и у поступку истицала.

С обзиром на изнете разлоге првостепено решење је укинута и предмет враћен истом суду на поновни поступак и донета одлука као у ставу трећем изреке применом члана 401 тачка 3 Закона о парничном поступку.

У поновном поступку првостепени суд ће оценити испуњеност услова за

ослобађање тужиле од плаћања судских такси а притом ће имати у виду да је ради доношења правилне одлуке овлашћен и да по службеној дужности прибави податке и обавештења о имовном стању странке као и да позове тужилу да се изјасни и поднесе евентуално нова уверења надлежних органа имајући у виду протек времена од подношења захтева за ослобађање од плаћања судске таксе, па ће након што сходно одредби члана 169 став 3 Закона о парничном поступку и члана 11 Закона о судским таксама прибави потребне податке и обавештење о имовном стању странке која тражи ослобађање, поново одлучити о захтеву тужиле за ослобађање од плаћања судских такси у овом поступку.

**Председник већа-судија**  
Станислава Митровић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић