



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4846/21
14.10.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Миланке Вукчевић, председника већа, Весне Карацић-Ристић и Весне Целетовић Цуцић, чланова већа, у парници тужилаца М.Т, З.З, Ж.Х. и Ф.Н, свих из ..., ул. бр. ..., које заступа Милорад Ђукић, адвокат из Београда, ул. Панчићева бр. 2 и тужилаца Ћ.Ћ., М.Ћ., Б.И и В.И, свих из, ул. ... бр. ..., које заступа Верољуб Ђукић, адвокат из Београда, ул. Панчићева бр. 2, против туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. из Београда, ул. Владимира Гортана бр. 24. чији је пуномоћник Горан Нинић, адвокат из Београда, ул. Црвено барјаче бр. 9, ради утврђења ништавости и стицања без основа, одлучујући о жалби туженог, изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 28064/20 од 15.12.2020. године, исправљене допунским решењем истог суда од 22.4.2021. године, у седници већа одржаној дана 14.10.2021. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба туженог и **ПОТВРЂУЈЕ СЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 28064/20 од 15.12.2020. године, исправљена допунским решењем истог суда од 22.4.2021. године, у ставу другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке.

ОДБИЈА СЕ захтев тужилаца Ћ.Ћ, М.Ћ, Б.И и В.И. за накнаду трошкова другостепеног поступка, као неоснован.

Образложење

Изреком побијане пресуде Првог основног суда у Београду П 28064/20 од 15.12.2020. године, исправљене допунским решењем од 22.4.2021.године, у ставу првом није дозвољено преиначење тужбе тужилаца од 4.11.2020. године. Ставом другим изреке делимично је усвојен захтев тужилаца М.Т, З.З, Ж.Х, Ф.Н, Ђ.Ђ, М.Ђ, Б.И и В.И, па је утврђено да су уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 10.6.2010. године, закључен између тужиоца М.Т и туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. оверен истог дана пред Првим основним судом у Београду под Ов. 71519/2010, уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 10.6.2010. године, закључен између тужиоца З.З и туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. и оверен истог дана пред Првим основним судом у Београду под Ов. 71507/2010, уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 28.10.2010. године закључен између тужиоца Ж.Х и туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. оверен истог дана пред Првим основним судом у Београду под Ов. 133500/2010, уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 10.6.2010. године, закључен између тужиоца Ф.Н и туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. оверен истог дана пред Првим основним судом у Београду под Ов. 71494/2010, уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 24.5.2010. године, закључен између тужилаца Ђ.Ђ и тужиље М.Ђ и туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. оверен истог дана пред Првим основним судом у Београду под Ов. 61916/2010 и уговор о купопродаји непокретности у изградњи од 7.9.2010. године, закључен између тужиља Б.И и В.И и туженог Предузећа за спољну и унутрашњу трговину „KOLOS EXPORT-IMPORT” д.о.о. оверен истог дана пред Првим основним судом у Београду под Ов. 115344/2010, апсолутно ништави у делу члана 1 сваког од наведених уговора, у коме је предмет уговора купопродаја гаражног места, на другом нивоу подрума у стамбеној згради у ул. бр. ... у и то гаражног места бр. ... у уговору о купопродаји непокретности у изградњи Ов. 71519/2010 од 10.6.2010. године, гаражног места бр. ... у уговору о купопродаји непокретности у изградњи Ов. 71507/2010 од 10.6.2010. године, гаражног места бр. ... у уговору о купопродаји непокретности у изградњи Ов. 133500/2010 од 28.10.2010. године, гаражног места бр. 10 у уговору о купопродаји непокретности у изградњи Ов. 71494/2010 од 10.6.2010. године, гаражног места бр. ... у уговору о купопродаји непокретности Ов. 61916/2010 од 24.5.2010. године и гаражног места бр. ... у уговору о купопродаји непокретности у изградњи Ов. 115344/2010 од 7.9.2010. године, те да у том делу исти не производе правне последице. Ставом трећим изреке обавезан је тужени да на име стицања без основа тужиоцу М.Т исплати износ од 699.538,68 динара, са законском затезном каматом почев од 25.7.2011.године, па до исплате, тужиоцу З.З исплати износ од 638.454,00 динара, са законском затезном каматом почев од 25.7.2011. године, па до исплате, тужиоцу Ж.. исплати износ од 644.031,00 динара, са законском

затезном каматом почев од 30.6.2011.године, па до исплате, тужиоцу Ф.Н. исплати износ од 414.784,58 динара, са законском затезном каматом почев од 26.8.2011. године, па до исплате, тужиоцима Ћ.Ћ и М.Ћ. солидарно исплати износ од 663.373,80 динара, са законском затезном каматом почев од 19.7.2011.године, па до исплате и тужиљама Б.И и В.И. солидарно исплати износ од 340.441,22 динара, са законском затезном каматом почев од 28.7.2011. године, па до исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом четвртим изреке обавезан је тужени да на име стицања без основа тужиоцима Ћ.Ћ и М.Ћ. исплати износ од 573.478,79 динара, са законском затезном каматом почев од 19.7.2011. године, па до исплате и да тужиљама Б.И и В.И. исплати износ од 213.228,02 динара, са законском затезном каматом почев од 28.7.2011. године, па до исплате, све у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом петим изреке одређена је привремена мера, па је забрањено туженом да отуђи, прода, поклони, заложити, располаже, или на било који други начин оптерети непокретност - стан бр. ... у стамбеној згради у ул. ... бр. ... у ..., а која непокретност се налази на катастарској парцели, уписаној у лист непокретности ... КО и наложено је Служби за катастар непокретности Звездара да изврши упис забележбе забране отуђења и оптерећења наведене непокретности, као и да ће ова привремена мера остати на снази до окончања поступка извршења у овој правној ствари. Ставом шестим изреке обавезан је тужени да тужиоцима М.Т, З.З, Ж.Х, Ф.Н, Ћ.Ћ, М.Ћ, Б.И и В.И, на име накнаде трошкова парничног поступка солидарно исплати износ од 2.218.330,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана када се стекну услови за извршење, па до исплате.

Против ове пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу, побијајући одлуке садржане у ставу другом, трећем, четвртном, петом и шестом изреке из свих законских разлога.

Тужиоци Ћ.Ћ, М.Ћ, Б.И и В.И. су дали одговор на жалбу туженог.

Испитујући правилност побијане пресуде, сходно овлашћењима из члана 386 Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је нашао да је жалба туженог није основана.

У проведеном поступку првостепени суд није починио 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, као ни битну повреду из тачке 12 тога члана, на коју се неосновано жалбом туженог указује, с обзиром да је тај суд за своју одлуку дао јасне разлоге о одлучним чињеницама, тако да се правилност и законитост исте могу са сигурношћу испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су као купци, са туженим, као продавцем у периоду од 24.5.2010. до 28.10.2010.године закључили уговоре о купопродаји станова и гаражних места у изградњи у згради бр. ..., у ул. ... у ... Обавезу исплате уговорене купопродајне цене сви тужиоци су као купци извршили у целости, што је констатовано коначним обрачунима, који су за сваког од купаца појединачно сачињени са туженим и сви тужиоци су истога дана, ... године, потписали записнике о примопредаји купљених непокретности, у којима је констатовано да након заједнички обављеног прегледа станова, купци немају примедби на функционалност станова, као ни на усаглашеност стварног стања са пројектном документацијом, те да је примопредаја кључева од станова и гаражних места и увођење у посед извршено без примедби купаца. Након што су се уселили у станове, тужиоци су констатовали да гаражна места, која су била предмет купопродаје, нису употребљива, будући да ниједно од гаражних места из предметних уговора не може да се користи за паркирање возила, због недовољне ширине паркинг места, који се недостатак ни накнадним интервенцијама не може отклонити, с обзиром да су паркинг места ограничена армирано-бетонским конструктивним стубовима, на којима би свака евентуална интервенција ради повећања улазне ширине паркинг места, угрозила стабилност целог објекта, односно услед непостојања функционалног теретног лифта (гаражна места се налазе у другом нивоу подрума), а што је утврђено из налаза и допунског налаза вештака за област архитектуре, достављених уз тужбу. Осим тога, из налаза и мишљења истог вештака произлази и да стан број ..., чији су купци, овде тужиоци Ћ.Ђ и Ћ.М, у стварности има нето површину од 61,61 м², уместо нето површине од 64,97 м², која је била предвиђена купопродајним уговором и спецификацијом уз коначни рачун, односно површину мању за 3,36 м², а да стан број 10, чији су купци овде тужиље Б.И и В.И, има у стварности нето површину од 61,61 м², уместо нето површине од 64,97 м², која је била предвиђена купопродајним уговором и спецификацијом уз коначни рачун, односно површину мању за 3,36 м². Налаз вештака је дат на основу претходног мерења димензија сваког гаражног места (ради се о гаражним местима број 7, 8, 9, 10, 11 и 13), те на основу мерења димензија стана број 8 и 9 у предметној стамбеној згради, при чему је уподобљеност означених гаражних места грађевинским нормативима ценио према Одлуци о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. Лист града Београда” бр. 32/IV/83 и 5/88). Грађевинска дозвола за зграду у којој се налазе сви станови и гараже, који су били предмет купопродајних уговора које су тужиоци закључили са туженим, је издата дана 13.2.2009. године, а постала је правноснажна дана 6.3.2009. године, док је употребна дозвола издата дана 24.12.2012. године, а постала је правноснажна дана 12.6.2013. године и сви станови и гараже су укњижени на име купаца.

Ставом првим изреке ожалбене пресуде првостепени суд није дозволио објективно преиначење тужбе учињено поднеском тужилаца од 4.11.2020. године, применом члана 199 Закона о парничном поступку, имајући у виду да се истом тужени противио, те налазећи да би поступак по преиначеној тужби допринео знатном продужењу парнице.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање, првостепени суд је одлуку из става другог изреке ожалбене пресуде, којом је утврдио апсолутну ништавост уговора о купопродаји, ближе описаних у том делу, којим је у члану 1 сваког уговора, као предмет наведена купопродаја гаражног места, донео применом одредбе члана 47 Закона о облигационим односима, будући да изграђена гаражна места у смислу одредаба Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, не могу бити сматрана гаражним местима, јер не задовољавају минимум прописаних услова у погледу димензија, а чије би уподобљавање грађевинско-техничким нормативима довело да нарушавања стабилности зграде, наведени уговори о купопродаји у том делу имају за предмет извршење обавезе која је фактички немогућа.

Како је за свако гаражно место, које је било предмет наведених уговора о купопродаји, туженом од стране тужилаца исплаћен износ ближе одређен у приложеним рачунима, а по основу ништаве уговорне одредбе, у којој је као предмет сваког уговора наведена купопродаја непостојећег гаражног места, првостепени суд је одлуку из става трећег изреке ожалбене пресуде донео применом члана 210 Закона о облигационим односима, налазећи да се тужени наплаћивањем купопродајне цене за свако непостојеће гаражно место неосновано обогатио на рачун тужилаца. Тужени је, по становишту првостепеног суда, несавестан стицалац, будући да је правно лице чија делатност обухвата и изградњу стамбених зграда, што подразумева познавање и примену важећих грађевинских норматива и у делу који се односи на изградњу подземних гаража и гаражних боксова, па му није могло остати непознато да су гаражна места која су тужиоцима продата, са аспекта важећих грађевинских норматива нефункционална, па самим тим, тужиоцима, у смислу члана 214 Закона о облигационим односима, припада законска затезна камата почев од дана стицања, односно од дана уплате купопродајне цене за свако гаражно место.

Одлуку из става четвртог изреке ожалбене пресуде првостепени суд је донео применом члана 210 Закона о облигационим односима, имајући у виду да је тужени тужиоцима Ћ.Ћ и Ћ.М. наплатио кроз купопродајну цену већу површину стана број ... од уговорене површине и то за 3,36 м², као да је тужени тужиљама Б.И и В.И наплатио кроз купопродајну цену већи површину стана број ... од уговорене површине и то за 3,36 м², на који начин се неосновано обогатио. Висину потраживања тужилаца, првостепени суд је утврдио узимајући у обзир уговорене цене и корисну површину станова, на основу којих је утврдио вредност метра квадратног корисне површине, па је тако утврђену вредност помножио са бројем који представља разлику између пројектоване и изведене корисне површине.

Одлучујући о предложеној привременој мери, првостепени суд је одлуку

из става петог изреке ожалбене пресуде донео налазећи да су испуњени услови прописани одредбом члана 449 Закона о извршењу и обезбеђењу, јер поред тога што су тужиоци у овој парници доказали постојање свог потраживања, учинили су и вероватним да постоји могућност да ће без привремене мере извршни дужник, односно овде тужени осујетити, или знатно отежати наплату потраживања тужилаца, јер постоји могућност да своју имовину – стан бр. ... у стамбеној згради у ул. ... бр. ... у отуђи, или на други начин њоме располаже.

Како је тужба поднета дана 26.5.2015. године, а да је до неоснованог обogaћења туженог на рачун тужилаца дошло у периоду од 25.7.2011. године до 28.7.2011. године, првостепени суд је оценио неоснованим истакнути приговор застрелости потраживања, применом одредбе чл.371 Закона о облигационим односима, којом је прописан дестогодишњи рок застарелости.

За побијану одлуку, првостепени суд је дао довољне и јасне разлоге, које у свему прихвата и Апелациони суд као другостепени, те прихвата чињенично стање утврђено првостепеном пресудом и примену материјалног права у смислу члана 396 став 2 Закона о парничном поступку.

С тога се неосновано жалбом туженог оспорава правилност одлучивања првостепеног суда и указује да је тај суд ставом другим изреке ожалбене пресуде делимично усвојио тужбени захтев, иако је заправо тужбени захтев у делу којим је тражено утврђење ништавости чланова уговора о купопродаји који се односе спорне гараже усвојен у целисти, који навод по налажењу овога суда није од утицаја на правилност и законитост побијане одлуке у том делу будући да се, имајући у виду и образложење тог дела ожалбене одлуке, ради о очигледној омашци у куцању коју првостепени суд у свако доба може да исправи у смислу члана 362 Закона о парничном поступку.

Неосновани су и жалбени наводи туженог којима се указује на неправилно утврђено чињенично стање, те сходно томе и неправилну примену материјалног права, односно да је предмет обавезе који се односи на спорне гараже дозвољен, могућ и одређен- одредив, будући да су тужиоци уписани као власници истих, као и наводи туженог да је првостепени суд починио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 1, у вези члана 398 став 2 Закона о парничном поступку с обзиром да није поступио по налогу из решења Апелационог суда у Београду Гж 8648/19 од 11.6.2020. године. Супротно овим жалбеним наводима, а код чињенице да из налаза и допунског налаза вештака за област архитектуре произлази да се паркинг места број 7, 8, 9, 10 и 13 не могу користити за паркирање возила, услед недовољне улазне ширине паркинг места, који се недостатак не може отклонити, односно иста се не могу уподобити грађевинским прописима ни накнадном интервенцијом, будући да су паркинг места ограничена армирано-бетонским конструктивним стубовима, на којима би свака евентуална интервенција ради повећања улазне ширине паркинг места, угрозила стабилност целог објекта, као и да се паркинг место број 11 не може користити за паркирање возила услед непостојања

функционалног теретног лифта, правилан је закључак првостепеног суда да је у конкретном случају предмет уговора које су тужиоци закључивали са туженим купопродаја гаражних места, која се у смислу Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, не могу сматрати гаражним местима, с обзиром да су пројектована тако да не задовољавају минимум захтева функционалне природе у погледу димензија, а који недостатак се не може отклонити, из чега произилази да у том случају уговор о купопродаји гаражног места има за предмет чинидбу која је фактички немогућа, те да се не могу применити правила о одговорности за материјалне недостатке ствари.

Даље, неосновани су и жалбени наводи туженог којима се истиче да је вештачење извршено од стране вештака архитекте, уместо од стране вештака грађевинске струке, као и наводи да су тужиоци Т.Ђ и Т.М. током поступка доставили и налаз и мишљење вештака грађевинске струке Т.Р. од 17.12.2010. године, у коме се наводи да пројектована површина њиховог стана број 8 износи 64,97 м² у природи 62,36 м², при чему је у уговору о купопродаји наведено да се купује пројектована површина. Наиме, чланом 228 Закона о парничном поступку прописано је да је странка дужна да изнесе чињенице и предложи доказе на којима заснива свој захтев, или којим оспорава наводе и доказе противника, у складу са овим законом, чланом 259 ЗПП да ће суд да изведе доказ вештачењем, ако је ради утврђивања, или разјашњења неке чињенице потребно стручно знање којим суд не располаже, а чланом 261 став 1 ЗПП да странка може суду да приложи писани налаз и мишљење вештака одговарајуће струке, у вези са чињеницама из члана 259 овог закона, ставом 2 овог члана да ће суд да налаз и мишљење из става 1 овог члана доставити супротној странци на изјашњавање, а ставом 3 истог члана да суд може решењем да одреди да се извођење доказа вештачењем спроведе читањем писаног налаза и мишљења које је странка приложила, а након изјашњавања супротне странке, у смислу члана 260 став 2 овог закона. У конкретном случају тужиоци су уз тужбу доставили налаз и мишљење судског вештака архитекте Звонимира Недељковића од 27.4.2015. године, допуњен дана 21.5.2015. године, а на који налаз и мишљење се тужени изјаснио у одговору на тужбу од 2.7.2015. године, при чему исти није оспорио, већ се позвао на то да се управо из тог доказа може утврдити постојање предметних непокретности и околност да су оне предате тужиоцима. У даљем току поступка, на припремном рочишту одржаном дана 3.12.2015. године и у поднесцима, као и на касније одржаним рочиштима, тужени је оспорио овај налаз и противио се коришћењу истог, као доказа у овом поступку, јер је струка вештака неадекватна, будући да се ради о изграђеном објекту, те да је, уколико тужиоци сматрају да радови нису изведени према правилима струке, требало да предложи извођење доказа вештачењем од стране вештака грађевинске струке. Супротно жалбеним наводима туженог, судски вештак архитекте Звонимир Недељковић, није се бавио економским питањима, нити утврђивањем квалитета изведених радова, већ је на основу претходног мерења димензија сваког гаражног места, те на основу мерења димензија стан број 8 и стана број 9 у предметној стамбеној згради, утврдио да димензије гаражних места нису уподобљене грађевинским нормативима у

смислу Одлуке о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, као и да наведени станови фактички имају мању површину од уговорене за по 3,36 м², а које чињенице су, по оцени Апелационог суда, могле бити утврђене од стране вештака архитекте. Са друге стране, на туженом је, будући да је оспоравао постојање права тужилаца, био терет доказивања наведених чињеница, па је у смислу члана 231 став 3 Закона о парничном поступку у конкретном случају сам могао предложити извођење доказа вештачењем од стране вештака грађевинске струке на наведене околности, што током поступка није учинио, при чему побијана одлука није ни заснована на налазу и мишљењу вештака грађевинске струке Трњаковић Ратка од 17.12.2010. године, што неоснованим чини и жалбене наводе туженог у том делу.

Неосновано се жалбом туженог оспорава одлука првостепеног суда у делу којим је одређена привремена мера и указује да је стан који је предмет забране располагања, већ отуђен, односно да више није у својини туженог, будући да управо супротно произлази из листа непокретности ... КО ... у коме је означено да је исти у својини туженог са обимом удела од 1/1, па се тим, као ни осталим жалбеним наводима туженог, не доводи у сумњу правилност и законитост побијане пресуде, нити су од утицаја на доношење другачије одлуке у овој правној ствари.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка, донета правилном применом одредбе чл. 150, 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку. Супротно жалбеним наводима туженог, првостепени суд је имао у виду чињеницу да је тужбени захтев усвојен у претежном делу, па је, на основу вредности предмета спора, тужиоцима досудио нужне и потребне трошкове, са увећањем по основу заступања више (осам) странака и за постављена два захтева, применом важеће АТ и ТТ и за своју одлуку је дао довољне и јасне разлоге које прихвата и овај суд као другостепени.

Са изложеног, Апелациони суд је у смислу одредбе члана 390 Закона о парничном поступку одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Апелациони суд је одбио захтев тужилаца Ћ.Ћ, М.Ћ, Б.И и В.И. за накнаду трошкова другостепеног поступка, с обзиром да трошкови састава одговора на жалбу не представљају нужне и неопходне трошкове, који су за исте настали током трајања овога спора, па је у смислу одредбе чл.165 ст.1 ЗПП одлучио као у ставу другом изреке.

**Председник већа-судија
Миланка Вукчевић, с.р.**

За тачност отправка

Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић