



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 4946/24
2.10.2024. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Јелене Стевановић, председника већа, Радмиле Радић и Иване Марковић Радојевић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Маша Бјелогрлић, адвокат из Београда, ул. Бирчанинова бр. 13, против тужене Грађевинске дирекције Србије д.о.о. Београд, ул. Јурија Гагарина бр. 76, ради накнаде штете, одлучујући о жалбама парничних странака изјављеним против пресуде Вишег суда у Београду П 1946/22 од 6.6.2024. године, у седници одржаној дана 2.10.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 1946/22 од 6.6.2024. године у делу става првог изреке којим је обавезана тужена да тужиоцу на име накнаде штете на име закупнине за период од октобра 2015. године до јуна 2016. године исплати износе од по 200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, као и износ од 91.270,00 динара на име складиштења са законском затезном каматом од 25.5.2017. године па до исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде, а жалба туженог у том делу **ОДБИЈА** као неоснована.

ПРЕИНАЧАВА СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 1946/22 од 6.6.2024. године у преосталом делу става првог изреке тако што се тужена **ОБАВЕЗУЈЕ** да тужиоцу на сваки појединачни месечни износ од 200 евра закупнине досуђен ставом првом изреке ожалбене пресуде исплати законску затезну камату почев од 6-ог у месецу за претходни месец до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан исплате у року од 15 дана од пријема пресуде, док се у преосталом делу тужбени захтев за износ од још 29.753,00 динара на име складиштења са законском затезном каматом почев од 25.5.2017. године па до исплате **ОДБИЈА** као неоснован, у делу става другог изреке тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена да тужиоцу на име накнаде штете на име закупнине за период од јула 2016. године до марта 2017. године исплати износе од по 200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од 6. у месецу за претходни месец па до исплате, и то све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, у року од 15 дана од пријема пресуде, као и у ставу трећем изреке тако што се тужбени захтев тужиоца за накнаду нематеријалне штете због претрпљених душевних болова у износу од 400.000,00 динара са законском затезном каматом од 6.6.2024. године па до исплате као неоснован **ОДБИЈА**.

ПОТВРЂУЈЕ СЕ пресуда Вишег суда у Београду П 1946/22 од 6.6.2024. године у преосталом делу става другог, ставу четвртном и петом изреке, а жалба тужиоца у том делу **ОДБИЈА** као неоснована.

ПРЕИНАЧАВА СЕ решење о трошковима парничног поступка из става шестог изреке пресуде Вишег суда у Београду П 1946/22 од 06.06.2024. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 367.372,00 динара са законском затеном каматом од испуњења услова за извршење па до исплате, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Побијаном пресудом, ставом првим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев и обавезана тужена да тужиоцу на име накнаде штете на име закупнине за период од октобра 2015. године до јуна 2016. године исплати износ од по 200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом почев од 6-ог у месецу за претходни месец па до исплате и на име складиштења исплати износ од 121.023,00 динара са законском затезном каматом почев од 25.5.2017. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражио да се обавезе тужена да му на име накнаде материјалне штете исплати на име закупнине за период од јула 2016. године до марта 2017. године износ од по 200 евра са законском затезном каматом од почев од 6-ог у месецу за претходни месец па до исплате као и на име плаћања режијских трошкова износ од 900 евра у динарској противвредност по средњем курсу НБС на дан исплате, на име накнаде за купљени намештај износ од 639.668,71 динара, на име трошкова кредита износ од 1.800,00 евра у динарској противвредност по средњем курсу НБС на дан исплате, износ од 22.006,00 динара на име трошкова кредита, износ од 370 евра на име превремене отплате кредита у динарској противвредност по средњем курсу НБС на дан исплате, износ од 10.097,11 евра на име губитка субвениције у динарској противвредност по средњем курсу НБС на дан исплате и износ од 6.447,75 евра на име камате по основу Уговора о дугорочном (субвенционисаном) стамбеном кредитну бр. ... од 13.11.2012. године у динарској противвредност по средњем курсу НБС на дан исплате, све са законском затезном каматом почев од 25.5.2017. године као дана подношења тужбе па до исплате. Ставом трећим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезана тужена да му исплати износ од 400.000,00 динара на име накнаде нематеријалне штете због претрпљених душевних болова, са законском затезном каматом почев од 06.06.2024. године, као дана пресуђења, па до коначне исплате. Ставом четвртим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да му на име накнаде нематеријалне штете због претрпљених душевних болова, поред досуђеног износа исплати додатни износ од 2.450.000,00 динара, са законском затезном каматом. Ставом петим, изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио законску затезну камату на износ од 2.450.000,00 динара, на име накнаде нематеријалне штете због претрпљених душевних болова, за период од 25.5.2017. године, као дана подношења тужбе па до дана 6.6.2024. године, као дана пресуђења, као и законску затезну камату на износ од 2.050.000,00 динара почев од дана 6.6.2024.

године, па до коначне исплате. Ставом шестим изреке, обавезана је тужена да тужиоцу накнади трошкове поступка у износу од 344.686,000 динара, са законском затезном каматом од испуњености услова за извршење па до исплате.

Против ове пресуде парничне странке су благовремено изјавиле жалбе из свих законских разлога, тужилац побијајући је у ставовима другом, четвртом, петом и шестом изреке, а тужена у ставовима првом, трећем и шестом изреке. Тужилац је тражио и определио трошкове другостепеног поступка, док их тужена није тражила.

Испитујући правилност пресуде у смислу члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС", број 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23 др. закон), Апелациони суд је оценио да су жалбе парничних странака делимично основане.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП, на које овај суд, као другостепени, пази по службеној дужности. Приликом доношења првостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП на коју се жалбама неосновано указује, јер је у њој дато довољно јасних и непротивречних разлога о одлучним чињеницама, те се првостепена пресуда може испитати.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је дана 7.11.2012. године, у својству купца, са Грађевинском дирекцијом Србије д.о.о. Београд, овде туженом, у својству продавца, закључио Уговор о купопродаји непокретности, чији је предмет двособан стан број 17, пројектоване површине 41,23 м², на етажи други спрат стамбеног објекта 1 у ..., улаз ..., у улици ... Уговорена је купопродајна цена у износу од 53.186,70 евра, с тим што се тужилац као купац обавезао да капару у висини од 5% од купопродајне цене, а што износи 2.659,34 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, плати у року од седам дана од дана потписивања уговора, док ће преосталу купопродајну цену стана, умањену за уплаћену капару исплатити средствима обезбеђеним кредитом банке у износу од 50.527,36 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате, у року од 90 дана од дана потписивања уговора. Уговорено је и да ће се примопредаја непокретности извршити по правноснажности употребне дозволе за предметни објекат у периоду од 24.1.2014. године до 8.2.2014. године. Тужилац и његова супруга ББ су дана 13.11.2012. године закључили Уговор о дугорочном стамбеном кредиту број ... са "Societe Generale bank" Србија, а.д. Београд, ради куповине стана у изградњи, и одобрен им је кредит у укупном износу од 39.890,02 евра у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан пуштања кредита у течај. Као средство обезбеђења по наведеном Уговору о кредиту, између осталог, конституисана је хипотека првог реда на непокретности која је предмет купопродаје. Дана 23.11.2012. године тужилац је са Републиком Србијом закључио Уговор о дугорочном финансирању 20% вредности некретнине, а ради регулисања међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања становништва уз коришћење средстава из буџета Републике Србије, општим условима банака и условима уговора. Уговорено је да корисник кредита обезбеђује минимум од 5% купопродајне цене непокретности из сопствених средстава, а да Република Србија у име и за рачун корисника кредита обезбеђује део учешћа у висини од 20% од

купопродајне цене непокретности из сопствених средстава, док банка кредитира 75% купопродајне цене непокретности. Предмет уговора је дугорочни кредит у износу од 10.637,34 евра који се кориснику кредита ставља на располагање из средстава буџета, а који се пушта у течај у свему према условима из уговора, као наменски, за финансирање куповине непокретности и то двособног стана број 17 који се налази у стамбеном објекту број 1, улаз ... у ..., у улици ... на кат. Парцели ... КО ..., л.н. ... Предвиђено је да је корисник кредита дужан да кредит отплати у 60 месечних рата уз грејс период од 300 месеци и да је каматна стопа на кредит 0%. Парничне странке су дана 11.2.2014. године закључиле Анекс уговора о купопродаји, који је оверен дана 19.2.2014. године пред Трећим основним судом у Београду, под Ов.бр. 9397/14, којим су промењени површина и цена купљеног стана, тако што је купац купио стан број 17, површине 40,91м², на другом спрату стамбеног објекта број 1, ламела ..., у улици ... у ..., за укупну купопродајну цену од 52.773,90 евра. Продавац се овим Анексом уговора обавезао да купцу исплати разлику купопродајне цене, која је настала као последице смањења укупне површине стана за 0,32м² и по овом основу, продавац је купцу вратио износ од 47.721,00 динара. Крајем јануара месеца 2014. године тужилац се уселио у предметни стан са својом супругом, и у том стану боравили су до августа месеца исте године, када су били принуђени да изађу из стана због отровних испарења. Дана 24.7.2014. године Градски завод за јавно здравље доставио је пуномоћницима станара и Грађевинској дирекцији Србије извештај о испитивању квалитета ваздуха са стручним мишљењем да предметни станови на испуњавају услове за стални боравак људи, као и да је неопходно наставити све раније започете активности са циљем заштите здравља, укључујући и пресељење угрожених станара. Парничне странке су поводом тога закључиле Уговор број 18-722/15 дана 28.1.2015. године, чији је предмет регулисање односа уговорних страна отклањањем недостатака - непријатног мириса и загађујућих испарења констатованих извештајем о испитивању квалитета ваздуха од 25.8.2014. године. Овим уговором констатовано је да је купац у потпуности измирио своје обавезе према Уговору о купопродаји стана који је закључен дана 9.11.2012. године, док на страни продавца постоји обавеза отклањања недостатака на предметном стану. Уговор је закључен на одређено време, до 31.3.2016. године, с тим што се може продужити за још 3 месеца. Чланом 2 овог Уговора констатовано је да је купац својим дописом од 18.8.2014. године, писменим путем обавестио продавца да се привремено иселио из стана дана 15.8.2014. године у други стан на адреси ..., ул. ... и да жели да се у стану санирају, односно отклоне недостаци. Тужилац се обавезао да овлашћеном представнику туженог привремено преда стан и кључеве од стана у коме треба отклонити недостатке и то у року до 7 радних дана од дана закључења овог уговора. Уговорено је и да ће се приликом примопредаје стана сачинити записник о привременом преузимању стана, који потписују купац и овлашћени представник продавца. Уговорено је, у члану 3 Уговора, да ће трошкове пресељења и враћања у стан сносити купац, овде тужилац, а да ће продавац, овде тужена, рефундирати купцу трошкове у висини која не може бити већа од тржишне вредности тих трошкова, при чему је купац у обавези да приложи писане доказе о трошковима пресељења, а у складу са тржишним ценама, с тим што ће максималан износ рефундације у овом случају утврдити продавац у фиксном износу, у складу са тржишним вредностима. Купац је закључењем овог уговора преузео на себе обавезу демонтаже, транспорта, складиштења и поновне монтаже ствари из стана и он сноси потпуну одговорност везано за ове послове, док се продавац обавезао да купцу рефундира трошкове демонтаже, транспорта, складиштења и поновне монтаже ствари, како би се исте

вратиле у првобитно стање с тим што не сноси одговорност за безбедност и штету на тим стварима током периода отклањања недостатака. Уговорено је и да трошкове „Инфостана“, електричне енергије и све друге трошкове за стан у који се уселио, сноси купац, овде тужилац, а не продавац, с тим што за стан у улици ... продавац рефундира купцу трошкове „Инфостана“, трошкове електричне енергије, претплате за фиксни телефон, трошкове кабловског оператера-интернета и кабловске телевизије, трошкове одржавања зграде и пореза на имовину, сразмерно броју дана немогућности коришћења стана, с тим да продавац купцу те трошкове рефундира у року од 7 дана од дана доставе доказа о извршеним уплатама, а обавеза продавца почиње да тече од дана иселења тужиоца из стана. Уговорено је и да ће купац продавцу доставити уговор о закупу другог стана, а продавац се обавезао да ће купцу рефундирати трошкове закупа другог стана, у износу не мање од 250 евра месечно у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан уплате. Тужена се као продавац стана обавезала да ће отклонити узрок непријатних мириса и загађујућих испарења у складу са пројектом, те да ће пројекат бити израђен и сачињен од стране продавца у року од 3 три месеца, а најкасније до 1.6.2015. године. Продавац се обавезао да након отклањања недостатака обавести купца о томе, те да је стан подобан за поновну употребу, уз заказивање купцу дана поновне примопредаје стана. Грађевинска дирекција Србије, овде тужена, упутила је понуду тужиоцу дана 31.7.2015. године, у циљу регулисања међусобних односа по Уговору о купопродаји непокретности, а која је укључила следеће могућности: 1) закључење уговора о размени стана у форми и са елементима вансудског поравнања, за стан који ће бити изграђен у новим објектима на локацији Др. Иван Рибар, 2) закључење уговора о размени стана у форми са елементима вансудског поравнања за стан који је Грађевинска дирекција Србије прибавила од Града Београда у објектима 2-6 у насељу Др Иван Рибар, или за стан у насељу Степа Степановић на Вождовцу, 3) закључење уговора о споразумном раскиду Уговора о купопродаји стана у форми и са елементима вансудског поравнања, с обзиром да пројекат реконструкције рушењем није сачињен и 4) вршење санације зграда и станова у улици ... од стране Грађевинске дирекције Србије. Остављена је могућност купцу да се изјасни за које од четири понуђена модела решавања међусобних односа је заинтересован. Тужилац није прихватио ни једну од понуђених опција а као разлоге за то навео је да је стан у улици Степе Степановић који му је нуђен био веће квадратуре од стана у улици ... и да то није могао да испрати финансијски. Могућност да се изгради нова зграда у новом насељу је за тужиоца такође била неприхватљива јер није желео да остане у контаминираном подручју. Од момента иселења из стана у улици ..., па до 1.9.2015. године, тужилац је са својом супругом био смештен код своје таште. Дана 1.9.2015. године, тужилац је закључио Уговор о закупу стана са ВВ из ..., а предмет уговора је стан у ..., у улици ..., на четвртом спрату стамбене зграде, површине 29м². Закупнину за коришћење предметног стана на месечном нивоу плаћао је у износу од 200 евра, у динарској противвредности по средњем курсу НБС, почев од дана уселења у стан, а уговорено је да ће се сачињавати посебна признаница приликом сваке уплате уговорене закупнине. На предметном стану који је тужиоцу дат у закуп ГГ има право својине, са уделом 1/1, а иста је овлашћењем од 1.6.2014. године, овластила свог сина, ВВ, да у њено име и за њен рачун може да пронађе закупца, преговара са њим о условима закупа, изабере закупца и закључи уговор о закупу, определи цену закупнине и преузме закупнину за горе наведену непокретност. Закуподавац ВВ је потписом на признаницама потврдио да је од закупца АА, овде тужиоца, за период од 5.9.2015. године закључно са 5.3.2017. године, примио

на месечном нивоу износе од по 200 евра у динарској противвредности, по средњем курсу НБС. Ствари из стана у ул. ... тужилац је пребацио у складиште "...” д.о.о и за то је месечно плаћао закуп простора на основу закљученог Уговора о закупу магацинског простора од 6.2.2015. године. Из рачуна број 014-7/2015, 014-8/2015, 012-3/2016, 012-4/2016, 012-6/2016, 012-7/2016, 012-9/2016, 012-10/2016, 012-11/2016, 012-12/2016, 007-1/2017, 007-2/2017, произилази да су исте издате од стране "...” доо, АА из ... а на име услуга складиштења ствари у магацину. Из налога за уплату од 18.11.2015. године до 10.4.2019. године, произилази да су исти издати од стране налогодавца АА, да је као примаоц означен "...” доо, да је сврха плаћања складиштење за месец новембар и децембар 2015. године у износу од по 10.800,00 динара, за месец јануар, фебруар, мај и август 2016. године у износу од 10.800,00 динара (очигледном омашком наведен месец август 2016. године који се наводи касније поново), за месец фебруар, март и април 2016. године у износима од по 11.000,00 динара, за месец мај 2016. године у износу од 8.610,00 динара, за месец јун, јул, август, септембар и октобар 2016. године у месечним износима од по 8.630,00 динара, за месец новембар и децембар 2016. године у износима од по 8.650,00 динара (очигледном омашком наведен износ од 8.850,00 динара), за месеце од јануара до новембра 2017. године у месечним износима од по 8.650,00 динара (очигледном омашком наведен износ од 8.500,00 динара), за децембар 2017. године и јануар 2018. године у укупном износу од 17.300,00 динара, за месец фебруар и март 2018. године у укупном износу од 16.600,00 динара, за период од априла до децембра месеца 2018. године плаћао је месечно износ од по 8.300,00 динара, као и за јануар, фебруар и март месец 2019. године. Тужилац је у периоду од јануара месеца 2014. године до јула месеца исте године, куповао намештај и грађевински материјал. Из рачуна од 21.01, 29.01, 07.02, 11.02, 12.02, 13.02, 17.02, 21.02, 27.02, 07.03, 10.03, 21.03, 16.04, 27.05, 11.06, 08.05, 14.05, 19.05. и 08.07.2014. године произилази да су исти издати на име куповине намештаја и грађевинског материјала, да су рачуни на износе од 250,32 динара, 48.463,00 динара, 176.362,00 динара, 85.956,10 динаре, 262,31 динара, 44.063,01 динара, 11.631,40 динара, 401,80 динара, 2.715,00 динара, 8.997,00 динара, 7.634,25 динара, 29.332,00 динара, 13.449,70 динара, 35.144,41 динара, 37.674,46 динара, 32.754,16 динара, 24.631,75 и 65.073,82 динара. По основу решења Градске управе града Београда-Сектора за финансирање од 23.2.2015. године, 16.03.2018. године и 07.04.2019. године утврђен је порез на имовину за 2015. годину, пореском обвезнику АА, овде тужиоцу, за стан у ул. ... у износима од 9.437,73 динара, 9.514,24 динара и 9.704,52 динара. Тужилац је платио порез на имовину физичких лица за 2015. годину у укупном износу од 5.242,00 динара, за 2016. годину у укупном износу од 9.437,73 динара, за 2017. годину у укупном износу од 9.435,00 динара и за 2018. годину у укупном износу од 9.550,00 динара. Плаћени су и рачуни за утрошену електричну енергију за септембар, октобар, новембар и децембар месец 2015. године, за стан у ул. ... Предметни стан у ул. ... је осигуран у случају пожара на износ од 29.067,15 евра, у случају излива воде из инсталација на износ од 1.000,00 евра, а осигурање почиње да тече 19.12.2012. године и траје до 19.12.2042. године. Тужиоцу је на дан издавања плана отплате кредита који му је одобрила “Societe Generale Bank”, дана 12.9.2016. године, преостало да исплати износ од још 28.083,55 евра.

Пресудом Вишег суда у Београду П 2180/15 од 19.4.2019. године, раскинут је Уговор о купопродаји непокретности предметног стана, за који уговор је закључен Анекс дана 19.2.2014. године. Овом пресудом усвојен је и тужбени захтев тужиоца и

обавезана тужена Грађевинска дирекција Србије да тужиоцу исплати износ од 5.375.044,74 динара, са законском затезном каматом почев од 30.1.2013. године, као дана исплате купопродајне цене у целости па до коначне исплате. Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 8491/19 од 10.09.2020. године, потврђена је пресуда Вишег суда у Београду П 2180/15 од 19.4.2019. године којом се раскида Уговор о купопродаји непокретности-стана бр. 17 у ул. ..., док је наведена пресуда укинута у делу у којем је обавезана тужена Грађевинска дирекција Србије да тужиоцу АА исплати износ од 5.375.044,74 динара на име купопродајне цене и предмет је у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење, а поступак још увек није правноснажно окончан. Дана 25.3.2024. године закључен је Споразум о делимичном решењу судског спора пред Вишим судом у Београду П 2175/20.

Из налаза и мишљења судског вештака неуропсихијатра др Зорана Ђурића од 4.2.2022. године, утврђено је да је тужилац, као последицу ситуације настале након купопродаје предметног стана, трпео душевне болове због егзистенцијалне угрожености услед немогућности становања у предметном стану, материјалне угрожености због немогућности повраћаја уложених средстава у куповину стана, као и због угрожавања здравља токсичним испарењима из зидова зграде и поремећаја породичне равнотеже. Душевни бол је имао висок интензитет у укупном трајању од месец дана, а изазивала га је стрепња за здравље и егзистенцију, с тим што је тужилац бринуо и за здравље супруге која је у насталој ситуацији тражила помоћ лекара. Душевни бол средњег интензитета код тужиоца је трајао укупно око четири месеца, а изазивао га је живот у здравствено угрожавајућим околностима, неизвесност у погледу места будућег живљења и материјална угроженост, док је по мишљењу судског вештака душевни бол ниског интензитета трајао све до 2018. године, када је тужилац купио нови стан. Мишљења је да је тек са одлуком о куповини новог стана и трудноћом супруге, душевни бол због живота у стану са токсичним испарењима, материјалне угрожености и поремећаја породичне равнотеже, престао да постоји. Код тужиоца нема трајних последица по психичко здравље. Изјашњавајући се на примедбе тужене, судски вештак је појаснио да је сама чињеница да из зидова зграде избијају токсична испарења, довољна да изазове страх за сопствено здравље и душевни бол. Субјективни осећај тужиоца је по мишљењу судског вештака кључан за доживљавање душевног бола јер када треба да се напусти стан на који се рачунало, када се сазна да у стану има токсичних испарења, када треба да се заснује породица и када се томе дода егзистенцијално угрожавање, то све производи нове nelaгоде и стрепње и ствара типско реаговање људи које се рађа у nelaгодним ситуацијама. Страх за егзистенцијалну угроженост код тужиоца је постојао све време, а високи интензитет је постојао у почетку, када је постојао страх за здравље који нарушава психичку равнотежу сваког човека и када је интензитет егзистенцијалне угрожености био већи, јер начини за превазилажење ситуације нису постојали у том тренутку. С обзиром да се тужилац није разболео његов интензитет и страх за сопствено здравље се смањило до средњег степена јер је то трпљење због страха за здравље било замењено бригом за материјалне ствари. Тужилац тренутно не трпи душевни бол.

Наведено чињенично стање потпуно и поуздано је утврђено и оно логично и недвосмислено произилази из доказа у списима, које је првостепени суд правилно оценио у смислу члана 8. ЗПП. У жалбама парничних странака нису истицане нове чињенице нити предложени нови докази у смислу члана 372. став 1. ЗПП.

Првостепени суд је оценио да је тужбени захтев основан у делу у коме је тужилац тражио да му тужени накнади материјалну штету и то на име плаћања закупнине за стан који је изнајмио, за период од октобра месеца 2015. године до јуна месеца 2016. године и на име трошкова које је имао за складиштење робе у износу од 121.023,00 динара, а све на основу одредбе члана 189 ЗОО. У конкретном случају правни основ потраживања заснива се на одговорности продавца, овде туженог, услед неиспуњења уговорне обавезе из Уговора закљученог дана 28.1.2015. године, којим су регулисани односи уговорних страна поводом отклањања недостатка-непријатног мириса и загађујућих испарења, констатованих Извештајем о испитивању квалитета ваздуха од 25.8.2014. године, чиме је тужиоцу проузрована материјална штета. Недостаци који су се појавили на стану који је предмет Уговора о купопродаји од 7.11.2012. године по својој природи представљају скривене недостатке, који су се огледали у непријатним мирисима узрокованих фенолним материјама. Тужилац и његова супруга си дана 15.8.2014. године напустили предметни стан док су дана 28.1.2015. године тужилац и тужени закључили Уговор чији је предмет регулисање односа поводом отклањања недостатака - непријатних мириса и загађујућих испарења, с тим да је важење овог уговора било орочено до 31.3.2016. године уз могућност продужења још три месеца најдуже до 30.6.2016. године. Тужилац је поступајући у складу са наведеним Уговором закључио 1.9.2015. године Уговор о закупу стана са закуподавцем ВВ, а којим је уговорена закупнина у месечном износу од 200 евра. На основу признаница, чију веродостојност тужени није оспорио, првостепени суд је утврдио да је тужилац на име закупнине у периоду од 5.9.2015. године до 5.3.2017. године, исплатио закуподавцу ВВ износ од укупно 3.600 евра. Тужени није испунио своју уговорну обавезу, односно није тужиоцу исплатио накнаду на име коришћења закупа предметног стана у периоду од октобра месеца 2015. године до марта месеца 2017. године, чиме му је проузроковао материјалну штету. Међутим, како је уговором од 28.1.2015. године орочено важење истог до 31.3.2016. године, а најдуже до 30.6.2016. године, првостепени суд је закључио да тужилац има право на накнаду на име коришћења закупа предметног стана у периоду од октобра 2015. године закључно са јуном 2016. године, из ког разлога је делимично усвојио тужбени захтев у наведеном делу. Првостепени суд је ценио и наводе да се у конкретном случају ради о фиктивном уговору, али је нашао да су исти неосновани, с обзиром да из овлашћења од 1.06.2014. године произилази да је закуподавац, ВВ, син ГГ, која је искључиви власник предметне непокретности, а кога је мајка овластила да у њено име и за њен рачун може закључити уговор о закупу и преузети закупнину.

Првостепени суд је оценио да тужилац има право на накнаду материјалне штете услед складиштења ствари из стана у улици ..., а који трошкови му нису рефундирани. Тужилац је закључио уговор о закупу магацинског простора дана 6.2.2015. године са Привредним друштвом "...” д.о.о. на период од 18 месеци са роком важења до августа месеца 2016. године. На основу рачуна у списима предмета а који су издати од стране наведеног привредног друштва првостепени суд је утврдио да је тужилац у периоду од фебруара месеца 2015. године до августа месеца 2016. године овом привредном друштву, на име услуга складиштења ствари, исплатио износ од 121.023,00 динара, из ког разлога је првостепени суд делимично усвојио тужбени захтев у наведеном делу. Одговорност туженог, се по оцени првостепеног суда, заснива на томе што није

поступио у складу са чланом 3 Уговора о регулисању односа поводом отклањања недостатака - непријатних мириса и загађујућих испарења и није тужиоцу рефундирао предметне трошкове складиштења ствари.

Првостепени суд је оценио да тужбени захтев није основан у делу који се односи на потраживање тужиоца за режијске трошкове за купљени стан, накнаду за купљени намештај, трошкове кредита, трошкове превремене отплате кредита, за губитак субвенције, као и камату по основу Уговора о дугорочном (субвенционисаном) стамбеном кредиту. У погледу трошкова накнаде на име режијских трошкова, првостепени суд је имао у виду да члан 4 Уговора о регулисању односа поводом отклањања недостатака-непријатних мириса и загађујућих испарења према којем наведене трошкове не сноси продавац, овде тужени, као и да тужилац није потраживао наведене режијске трошкове за стан из основног правног послова односно за стан у ул. ... Првостепени суд је даље утврдио да је неоснован и захтев тужиоца за накнаду материјалне штете на име накнаде за купљени намештај, из разлога што тужилац није доставио материјални доказ да је предметни намештај пре свега купљен ради опремања конкретне непокретности, као и да је трајно оштећен, односно да је у потпуности учињен неупотребљивим услед постојања хемијских супстанци, што је у супротности са чињеницом да је тужилац исти складиштио у предметном периоду без обзира на околност да из рачуна произлази да је намештај купљен у периоду од јануара месеца 2014. године до августа 2014. године.

Према становишту првостепеног суда, неоснован је и захтев тужиоца у делу који се односи на потраживање на име трошкова кредита и превремене отплате кредита, губитак субвенције, као и камату по основу Уговора о дугорочном стамбеном кредиту из разлога што је тужилац средства за купопродају предметног стана обезбедио средствима из кредита "Societe Generale Bank" а.д Београд и Републике Србије и то по основу Уговора о кредиту са банком, као даваоцем кредита и са Републиком Србијом, по ком основу је постао власник предметне непокретности. Како је пресудом Вишег суда у Београду П бр. 2180/15 од 19.4.2019. године раскинут Уговор о купопродаји предметне непокретности, у ком делу је пресуда потврђена пресудом Апелационог суда у Београду Гж 8491/09 од 10.9.2020. године, односно како је усвојен тужбени захтев да се тужиоцу врати динарска противвредност купопродајне цене предметног стана од 52.773,90 евра, а која пресуда Вишег суда у Београду П бр. 2180/15 је укинута у том делу, те имајући у виду Споразум о делимичном решењу судског спора пред Вишим судом у Београду П 2175/20 што се тиче цене, те да се враћа купопродајна цена умањена за износ ПДВ-а и да се поступак наставља само у погледу камате коју тужилац тражи, то је субвенционисани део кредита као и износ накнаде на име превремене отплате кредита који тужилац потражује саставни део наведене купопродајне цене, то је тужбени захтев у том делу неоснован. Поред тога, тужилац није доставио доказ да је исплатио износ камате који потражује.

Одлучујући о захтеву тужиоца за накнаду нематеријалне штете због претрпљених душевних болова-страха, првостепени суд је закључио да тужиоцу припада накнада штете на основу одредбе члана 200 ЗОО за претрпљене душевне болове због претрпљеног страха износи 400.000,00 динара, имајући у виду јачину и дужину трајања страха, док је одбио као неоснован тужбени захтев преко досуђених 400.000,00 динара, па до тражених 2.450.000,00 динара оцењујући да је тужбени захтев

у том делу превисоко постављен и да не одговара значају повређеног добра и циљу коме служи накнада. На досуђени износ правичне накнаде, првостепени суд је тужиоцу досудио и законску затезну камату, на основу одредбе члана 277 Закона о облигационим односима, почев од 6.6.2024. године, као дана пресуђења, па до исплате, с обзиром да је то тренутак доспећа обавезе накнаде нематеријалне штете, јер је у време пресуђења утврђена њена висина, због чега је одбио тужбени захтев у делу у коме је тражена законска затезна камата почев од дана подношења тужбе па до дана пресуђења.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, по оцени Апелационог суда, правилан је закључак првостепеног суда да постоји одговорност тужене за материјалну штету коју је тужилац претрпео у смислу плаћене закупнине и за складиштење ствари. Ипак, правни основ потраживања се не заснива на одговорности туженог услед неиспуњења уговорне обавезе из Уговора закљученог дана 28.1.2015. године, којим су регулисани односи уговорних страна поводом отклањања недостатка-непријатног мириса и загађујућих испарења, већ се налази у уговорној одговорности туженог за штету коју је тужилац претрпео ступањем у његова права и обавезе по основу Уговора о купоподаји непокретности – стана закљученог од 7.11.2012. године, како се то жалбом тужиоца основано указује. Наиме, одредбом чл. 10 ст. 4 Уговора закљученог дана 28.1.2015. године предвиђено је да уколико продавац не успе да отклони недостатке – непријатни мирис и загађујућа испарења у стану и објекту у складу са Пројектом у роковима предвиђеним овим уговором, овај уговор се сматра раскинутим и уговорне стране се придржавају Закона о облигационим односима.

У конкретном случају ради се о одговорности продавца за ствари са материјалним недостатком. Уколико се након пријема ствари од стране купца покаже да ствар има неки недостатак који се није могао открити уобичајеним прегледом тада се, као у конкретном случају, ради о скривеном недостатку. Купац је дужан, под претњом губитка права, да о том недостатку обавести продавца, те уколико благовремено и уредно обавести продавца о недостатку, може да захтева испуњење уговора, снижење цене, раскид уговора, а право на накнаду штете има без обзира који од наведених захтева тражи. Поред тога, и независно од тога, продавац одговара купцу и за штету коју је купац због недостатка ствари претрпео на другим својим добрима. Стога је тужени као продавац ствари са материјалним недостатком дужан да накнади штету коју је тужилац као купац претрпео и то у виду закупнине за други стан јер у стану који је предмет уговора о купоподаји није могао да станује због (скривених) материјалних недостатака, као и у виду цене складиштења ствари које је изнео из стана са материјалним недостатком.

Купац има право на накнаду штете у виду закупнине и то за све време трајања закупа од септембра 2015. године до марта 2017. године у складу са достављеним уговором о закупу од 1.9.2015. године закљученим са ВВ и признаницама којима је потврђено да је закуподавац примио износе од по 200 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС.

Неосновани су жалбени наводи туженог да је наведени износ закупнине превисоко одређен и да је цена за стан наведене површине на предметној локацији превисоко одређена, те да је у уговору о закупу наведена већа површина стана што се може утврдити из извода из катастра за наведени стан, имајући у виду да је Уговором о регулисању односа поводом отклањања недостатака-непријатних мириса и загађујућих

испарења било предвиђено плаћање закупнине стана у висини од најмање 250 евра.

Без утицаја су и жалбени наводи туженог да се из признаница не види колико је то динара тужилац исплатио на име закупнине, јер иако је дошло до промене курса између тренутка када је тужилац платио закупнину и дана када је тужени дужан да му тај износ накнади, то не утиче на право тужиоца да тражи динарску противвредност плаћеног износа од 200 евра. Да се не ради о фиктивном уговору првостепени суд је исправно закључио из разлога које овај суд, као другостепени, прихвата као правилне и довољне, те је жалба туженог у том делу неоснована. Иако је тужени оспоравао да је признанице потписао ВВ, није предложио графолошко вештачење на ту околност док је сведок ГГ, мајка ВВ и власница изнајмљеног стана, потврдила да је овластила сина да тужиоцу изда њен стан и да је туженог виђала у изнајмљеном стану.

Правилна је оцена првостепеног суда да тужилац има право на накнаду штете и у за цену складиштења ствари за период важења уговора о закупу од 18 месеци од фебруара 2015. године до јула 2016. године, али за износ стварно плаћене цене складиштења о чему постоји доказ у виду налога за пренос, а не и цене која је фактурисана, и то: за новембар и децембар 2015. године и јануар 2016. године износе од по 10.800,00 динара, за фебруар, март и април 2016. године износе од по 11.000,00 динара, за мај 2016. године износ од 8.610,00 динара и за јун и јул 2016. године износе од по 8.630,00 динара, што укупно износи 91.270,00 динара.

Супротно жалбеним наводима правилан је закључак првостепеног суда да тужилац није доказао у смислу одредбе члана 231 ЗПП да се налози за пренос из периода након важења писаног уговора о складиштењу односи на складиштење ствари из стана, посебно имајући у виду да је плаћена цена из каснијег периода нижа од цене из периода закључења уговора.

Правилан је и став првостепеног суда да тужиоцу припада право и на законску затезну камату и то на досуђени износ закупнине од доспелости сваког појединачног месечног износа па до исплате, као и на досуђени износ складиштења од дана подношења тужбе, како је то тражено тужбеним захтевом у смислу одредбе члана 277 ЗОО у вези члана 186 ЗОО.

Међутим, у складу са одредбом члана 277 у вези члана 324 став 1 ЗОО тужена је у обавези да на досуђени износ материјалне штете на име закупнине тужиоцу плати затезну камату из члана 4 став 1 Закона о затезној камати ("Сл. гласник", бр. 119/12), почев од доспелости сваке појединачне обавезе, али је с обзиром на одредбу члана 395 ЗОО то дужна учинити у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате, због чега је побијана пресуда у том делу морала бити преиначена.

Без утицаја су жалбени наводи туженог да првостепени суд није ценио чињеницу шта је понуђено тужиоцу и свим купцима понудом од 31.7.2015. године и да тужени не може да сноси последице због одбијања тужиоца, између осталог, да добије у замену други стан или да се изврши санација његовог стана имајући у виду да је тужилац имао право, али не и обавезу да прихвати једну од четири опције из понуде

тужиоца. Слобода уговарања означава могућност правних субјеката да својом слободном вољом стварају правну норму која их обавезује на одређено међусобно понашање. У том смислу се и прописује да су стране у облигационим односима слободне, у границама принудних прописа, јавног поретка и добрих обичаја, да своје односе уреде по својој вољи.

Правилно је првостепени суд ценио да тужиоцу не припада накнада на име плаћања режијских трошкова, на име цене за купљени намештај, на име трошкова кредита, на име превремене отплате кредита и на име губитка субвенције, све са законском затезном каматом почев од подношења тужбе па до исплате. Осим тога, иако је тврдио да је сносио трошкове за други стан у висини од 50 евра месечно тужилац наведено није доказао у складу са одредбом 231 став 2 ЗПП нити да је намештај који је купио за стан у ул. ... у потпуности пропао, односно није доказао шта је од намештаја за који је доставио рачуне, а који није био складиштен у магацину, покушао да чишћењем и прањем доведе у првобитно стање (елиминисањем непријатног мириса), а у чему није успео. Без утицаја су жалбени наводи тужиоца да је део намештај израђен по мери за тачно одређену непокретност и да се не може уклопити ни у једну другу. Тужилац није доказао да је покушао да смањи штету, између осталог, продајом наведеног намештаја по цени за половни намештај. Неосновани су жалбени наводи тужиоца да околност да је намештај складиштен не значи да је исти употребљив јер је циљ складиштења управо чување намештаја за каснију употребу.

Правилна је и одлука првостепеног суда да је неоснован тужбени захтев у погледу трошкова превремене отплате кредита позивајући се на Споразум о делимичном решењу судског спора пред Вишим судом у Београду П 2175/20 закључен између Грађевинске дирекције Србије доо (ГДС), овде туженог, и АА, овде тужиоца, и Нађе Савић јер је у ставу 1 тачка 11 наведено да уговорне стране сагласно констатују да укупан износ који су се уговорне стране сагласиле да ГДС исплати купцу на име враћања купопродајне цене износи 48.124,34 евра, те да ће поред наведеног износа ГДС исплатити и трошкове превремене отплате кредита и редовне камате за месец, у којем се врши превремена отплата. Такође, неоснован је тужбени захтев у погледу трошкова кредита и камате имајући у виду да је пресуда Вишег суда у Београду П бр. 2180/15 од 19.4.2019. године у делу који се односи на повраћај купопродајне цене а који обухвате ове трошкове укинута пресудом Апелационог суда у Београду Гж 8491/19 од 10.9.2020. године.

Правилна је и оцена првостепеног суда да је неоснован тужбени захтев у погледу губитка субвенције јер не представља неповратна средства која је тужилац изгубио већ представљају вид помоћи приликом куповине стана у смислу кредита под повољним условима, те се износ субвенције у складу са чланом 3. Уговора о дугорочном финансирању 20% вредности некретнине односно траженог износа стамбеног кредита од 23.11.2012. године такође враћа, али након отплате кредита који је код банке узет за куповину истог стана.

Међутим, првостепени суд је погрешно применио одредбу члана 200 ЗОО када је обавезао тужену да тужиоцу на име накнаде нематеријалне штете због претрпљених душевних болова исплати износ од 400.000,00 динара са припадајућом каматом, на шта се основано жалбом тужене указује. Наиме, члан 200 ЗОО изричито предвиђа који су

правно признати облици нематеријалне штете, те су то душевни болови због умањења животне активности, наружености, повреде угледа, части, слободе или права личности и смрти блиског лица док су страх и физички болови посебни облици нематеријалне штете. Накнаду штете лице не може тражити на име душевних болова због егзистенцијалне угрожености, фрустрације, стреса нити се може тражити накнада штете због страха изазваног бригом за другог, макар се радило и о врло блиском лицу (супрузи). Како из чињеничног утврђења (налаза и мишљења вештака) произлази да је тужилац трпео душевне болове због егзистенцијалне угрожености, фрустрације, стреса и страха за здравље своје супруге, који нису правно призната категорија, ожалбена пресуда је и у том делу морала бити преиначена.

Како је ожалбена пресуда у ставу трећем изреке преиначена, те одбијен тужбени захтев за накнаду штете због претрпљених душевних болова и то за износ од 400.000,00 динара са законском затезном каматом од 6.6.2024. године као дана пресуђења, то тужиоцу не припада ни законска затезна камата на тај износ почев од дана 25.5.2017. године закључно са 5.6.2024. године, нити износ преко досуђеног износа ставом трећим изреке ожалбене пресуде до траженог износа од 2.450.000,00 динара са припадајућом законском затезном каматом.

Са свега изложеног, одлучено је као у ставу првом и трећем изреке на основу одредбе члана 390 ЗПП-а, а у ставу другом на основу одредбе члана 394 тачка 3 и 4 ЗПП-а.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер налази да нису од утицаја на доношење другачије одлуке на основу овлашћења из члана 396 став 1 ЗПП-а.

Како је преиначена одлука о главној ствари, преиначена је и одлука о трошковима првостепеног поступка, применом члана 150, 153, 154 и 163 ЗПП-а, на основу овлашћења из члана 165 став 2 ЗПП-а, те одлучено као у ставу четвртном изреке, те обавезана тужена да тужицу исплати трошкове у укупном износу од 367.372,00 динара и то: на име састава тужбе и два образложена поднеска износ од по 13.500,00 динара, на име заступања пуномоћника из реда адвоката на 7 одржаних рочишта износ од по 18.000,00 динара, на име приступа пуномоћника из реда адвоката на 7 неодржаних рочишта износ од по 11.250,00 динара (имајући у виду да је било 8 неодржаних рочишта а да је пуномоћник тужиоца приступио на 7), на име састава жалбе од 28.4.2022. године износ од 67.500,00 динара, на име вештачења износ од 20.000,00 динара и на име таксе на првостепену пресуду износ од 34.622,00 динара, све одмерено према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката важећој у време пресуђења и Таксеној тарифи важећој у време настанка таксене обавезе, све сразмерно успеху тужиоца у спору. На досуђени износ трошкова досуђена је и законска затезна камата од дана извршности до исплате, на основу члана 277 и 324 ЗОО-а.

Како је тужилац успео у сразмерно незнатном делу, одлучено је као у ставу петом изреке, на основу овлашћења из члана 165 у вези члана 153 ЗПП-а.

Председник већа-судија

Јелена Стевановић, с.р.

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић