



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5625/23
20.6.2024.године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ у већу састављеном од судија Весне Филиповић, председника већа, Олге Арсовић и Марине Јакић, чланова већа, у парници тужиоца АА, из ..., чији је пуномоћник адвокат Горан Вујичић из Београда, ул.Панчевачки пут 68а, против туженог ББ из ..., чији је пуномоћник адвокат Небојша Мисић из Жабара, ул.Кнеза Милоша 89, ради раскида уговора, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 21061/19 од 25.05.2021. године, након одржане главне расправе пред другостепеним судом закључене 20.06.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Првог основног суда у Београду П 21061/19 од 25.05.2021. године у првом ставу изреке, тако што се **УСВАЈА** тужбени захтев и **РАСКИДА СЕ** уговор о купопродаји стана закључен између тужиоца АА у својству продавца и туженог ББ у својству купца, оверен пред Првим основним судом у Београду дана 10.02.2011. године под Ов.І бр.169714/11.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима поступка садржано у другом ставу изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 21061/19 од 25.05.2021. године па се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужени да тужиоцу на име трошкова првостепеног и другостепеног поступка исплати износ од 158.800,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде.

Образложење

Ожалбеном пресудом, ставом првим изреке, одбијен је евентуални тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је раскинут уговор о купопродаји стана закључен између тужиоца као продавца и туженог као купца, оверен пред Првим основним судом у Београду дана 10.02.2011. године под Ов.І бр.169714/11. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженом на име трошкова поступка исплати износ од 81.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писменог отправака

пресуде.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу из свих законских разлога прописаних одредбом члана 373 став 1 ЗПП.

Тужени је одговорио на жалбу тужиоца.

Испитујући побијану пресуду у складу са одредбом члана 386 Закона о парничном поступку - ЗПП ("Службени гласник РС" број 72/2011, 49/2013- одлука Уставног суда, 74/2013-одлука Уставног суда, 55/2014, 87/2018, 18/2020 и 10/2023-др.закон), Апелациони суд у Београду је оценио да се жалбом тужиоца основано указује на недостатке побијане пресуде јер је иста заснована на погрешно и непотпуно утврђеном чињеничном стању, због чега је и материјално право погрешно примењено, па је након одржане главне расправе преиначио првостепену пресуду одлучујући о захтевима странака сходно чл. 387 став 1 тачка 5 ЗПП.

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.

Предмет тужбеног захтева у овој парници је раскид уговора због неизвршења уговорне обавезе. Законом о облигационим односима прописано је да у двостраним уговорима, када једна страна не испуни своју обавезу, друга страна може, ако није што друго одређено, захтевати испуњење обавезе или под условима предвиђеним у наредним члановима раскинути уговор простом изјавом ако раскид уговора не наступа по самом закону, а у сваком случају има право на накаду штете (чл.124). Када испуњење обавезе у одређеном року није битни састојак уговора, дужник задржава право да и после истека рока испуни своју обавезу, а поверилац да захтева њено испуњење (чл.26 став 1), али ако поверилац жели раскинути уговор мора оставити дужнику примерен накнадни рок за испуњење (чл.26 став 2), ако дужник не испуни обавезу о накнадном року наступају исте последице као и у случају када је рок битан састојак уговора (чл.26 став 3). Поверилац који због неиспуњења дужникове обавезе раскида уговор дужан је да то саопшти дужнику (чл. 30), а уговор се не може раскинути због неиспуњења незнатног дела обавезе (чл. 30).

Полазећи од наведеног оквира материјалног права, поновним извођењем већ изведених доказа у првостепеном поступку, сходно чл. 383 став 4 ЗПП, те оценом изведених доказа у смислу члана 7, 8 и 229 - 231 ЗПП, другостепени суд је утврдио следеће чињенично стање:

Тужилац као продавац и тужени као купац, дана 10.02.2011. године закључили су и судски оверили уговор о купопродаји стана. Чланом 1 тог уговора је констатовано да је продавац ванкњижни власник стана бр.8, површине 36,06 м2, по структури једноипособан који се налази на првом спрату у стамбеној згради у улици ..., на грађевинској парцели која је формирана од кат.парцеле ..., КО ... Чланом 3 уговорена је купопродајна цена у износу од 27.045 евра у динарској противвредности, уз констатацију да је купац на тај дан након овере купопродајног уговора исплатио 18.931 евро у динарској противвредности, а остатак од 8.114 евра у динарској

противвредности, купац ће исплатити приликом уселења, уговорена купопродајна цена је фиксна и не може се мењати. Чланом 5 уговора продавац се обавезао да о свом трошку изврши прикључење на електродистрибуциону, водоводну и канализациону мрежу, да разведе електронску инсталацију, интерфон, прикључак за кабловску, бројило за струју, одвод за вентилацију, да окречи унутрашње и спољашње зидове, постави ПВЦ столарију, ламинат, керамичке плочице, стандардне батерије за купатило и кухињу, бојлер и друге санитарije, и да је наведена цена за стан по систему “кључ у руке”. Чланом 6 продавац се обавезао да ће предати у посед предметну непокретност купцу најкасније до 31.3.2011. године, а уколико не заврши зграду до назначеног датума, плаћаће купцу 160 евро месечно све до дана уселења. Чланом 7 уговора продавац се обавезао да о свом трошку обави поступак техничког пријема зграде, као и све друге радње које претходе укњижби објекта. Чланом 9 уговора продавац је дао безусловну сагласност да се купац на основу овереног уговора и признанице да је стан исплаћен у целости може укњижити као власник непокретности без његове додатне сагласности и присуства. Након закључења уговора, поводом истог парничне странке су писаним документима исказивале измену сагласне воље након закључења уговора и то дана 16.03.2012. године, када су закључиле: анекс уговора о купопродаји којим је измењен члан 1 у погледу идентификације стана и унет број захтева за легализацију; анекс 1 уговора о купопродаји којим сагласно изјављују да купац продавцу након овере главног уговора није исплатио уговорену суму од 18.931 евро у динарској противвредности како је то у уговору наведено, те ће посебна признаница оверена у суду о исплати суме бити доказ да је купац измирио први део обавеза, и споразумни раскид уговора о купопродаји којим је констатовано да су се споразумеле да се раскида уговор, а да продавац враћа купцу 18.931 евро који је купац исплатио приликом овере уговора на име исплате првог дела уговорене купопродајне цене и да по том основу више нема никаквих потраживања. Од писмена сачињених и потписаних 16.03.2012. године, судски су оверили и то 10.05.2012. године, само анекс уговора са изменом података. Истог дана, 10.05.2012. године су потписали али нису оверили вансудско поравнање у ком је наведено да учесници поравнања сагласно изјављују да тужени као купац дугује продавцу износ од 12.000 евра на име дела купопродајне цене за стан број 8, у улици ... у ..., да је на дан 10. маја 2012. године, купац исплатио продавцу износ од 600 евра на име трошкова и да ће убудуће плаћати трошкове у вези дуга, те да су учесници поравнања сагласни да тужени као купац у року од 5 дана од дана потписа поравнања на име дела дуга у износу од 5.000 евра, преда продавцу путничко возило Опел Астра 2005. годиште са описаним ознакама и да му изда овлашћење за управљање и продају возила и да прими купопродајну цену. Тада, 10.05.2012. године, тужени је својеручно написао, потписао и судски оверио изјаву којом је потврдио да није исплатио тужиоцу износу од 18.931 евро како је то наведено у уговору о купопродаји стана. Међу странкама није било спорно да су све ове исправе парничне странке својеручно потписале.

Није било спорно да тужилац туженог није увео у посед предметног стана, те да је тужени у посед стана ушао у току овог спора сам, мимо воље тужиоца, у септембру 2015. године, у чијем поседу се и даље налази. Радови на становима у згради, укључујући и спорни стан завршени су са закашњењем у јесен 2011. године, а са купцима других станова у згради, тужилац је приликом примопредаје сачинио признанице којима је констатовано да су исплатили остатак купопродајне цене уз одбитак уговореног износа услед кашњења тужиоца са извођењем радова, што је

утврђено читањем уговора и признаница других купаца станова у истој згради.

Опоменом од 30.01.2013. године, тужилац је позвао туженог као купца да у накнадно остављеном року од 15 дана од пријема опомене изврши уплату купопродајне цене одређене уговором о купопродаји стана и анексом уговора, а да ће у супротном уговор бити раскинут, а тужба у овој парници је поднета 01.04.2013. године.

Надаље је овај суд оценом опречних изјава странака, ценио одлучну чињеницу да ли је тужени приликом овере предметног купопродајног уговора, исплатио део цене као што је то у уговору наведено и тиме испунио претежни део обавезе, па је утврдио да он то није учинио. Према уговору, обавеза тужиоца као продавца била је да преда туженом као купцу уговорени стан, у уговореном року, а обавеза туженог да тада исплати остатак уговорене цене. То да купац није исплатио део купопродајне цене од 18.931 евро, као што је наведено у уговору, тужилац је доследно тврдио у тужби, и у својим исказима током првостепеног и другостепеног поступка, а његов исказ је овај суд прихватио као уверљив јер је за своје поступке дао логична објашњења. Тако, објаснио је првенствено да је веровао туженом да ће му исплатити први део цене а то је 70%, након овере уговора, јер је у његовом послу изградње станова важно поверење, а туженог је оценио као човека у кога може да има поверење, посебно због тога што му је исплатио аванс за стан број 6 и одмах након тога дао аванс од 2.000 евра за спорни стан број 8, па је потписао да је први део цене исплаћен, иако то није био случај. Да је тако, потврђују писмена која су странке накнадно сачињавале и оверавале, што указује на то да је међу њима након овере уговора остао споран однос. Што се тиче тужиоца, он је накнадно и то 10.05.2012. год, оверио анекс, закључен 16.03.2012.год, којим је измењена идентификација стана, чиме је испунио своју уговорну обавезу. Потписао је 16.03.2012.год, али није оверио споразумни раскид, којим се обавезао да врати купцу износ од 18.931 евро, а ову противречност је објаснио тако да је разумео да ту његову обавезу, на неки начин анулира изјава туженог да тај износ није дао.

Тужилац је потписао, али не и оверио поравнање 10.05.2012.год, чији текст је сачинио адвокат са којим је тужени дошао, у ком је потврдио да му је тужени тог дана дао износ од 600 евра и да ће му тужени у року од 5 дана предати путничко возило Опел Астра на име 5.000 евра дела остатка дуга за стан бр. 8. Тужени је тужиоцу предао означено возило, које је тужилац дао ВВ, који је овереном изјавом од 11.07.2012. године, потврдио да према тужиоцу нема више дуговања поводом стана. Улогу овог лица, тужилац је објаснио тако да је реч о електричару коме је дао стан бр. 6 као компензацију (али о томе није формално закључен уговор), па је тужени приликом овере уговора за стан бр. 6, за који је такође са тужиоцем закључио купопродајни уговор, први део цене њему исплатио, а на име другог дела цене, добио је наведено возило. Изјава ВВ, према оцени овог суда, сагласна је исказу тужиоца да му је возило дао на име другог дела цене за стан бр. 6, који је тужени такође купио од тужиоца, ради измирења тужиочевих обавеза према овом лицу.

Тврдња туженог је била да је тужиоцу приликом овере уговора исплатио у целости први део цене за стан бр. 8, што је тужилац потписао приликом овере. Међутим, тужени није, према оцени овог суда, на животно-прихватљив начин, објаснио зашто је онда, ако је био испунио претежни део своје обавезе исплате купопродајне цене, пристао на накнадно закључење анекса и поравнања, а посебно зашто је оверио

изјаву 10.05.2012.године у којој изјављује да није тужиоцу као продавцу исплатио 18.931 евро како је написано у уговору. Наиме, да је тужени заиста исплатио претежни део цене, могао је да захтева од продавца предају стана, који је у време када су странке накнадно писменима регулисале своје односе, већ предао станове у истој згради осталим купцима, што тужени неспорно није учинио. Његов исказ да му је тужилац увек давао да потпише "читав штос" папира које он није ни читао, није животно-прихватљив, јер се спорни однос између странака не заснива на безначајном послу, већ на купопродајном уговору за стан, при чему се повећана пажња и разумевање тога од туженог, који се представља као високо образовано лице, више и очекује. Не одговара стању у списима ни његов навод да се то дешавало више пута, да му је тужилац увек доносио неке папире да потпише, и да је то увек било пред крај радног времена суда, јер из изведених доказа произлази да су се након овере купопродајног уговора, састали само два пута ради потписивања писмена, и то 16.03.2012. године, када су потписали анекс, анекс 1 и споразумни раскид, а други пут 10.05.2012. године, када су потписали али не и оверили поравнање, а оверили анекс са изменом идентификације стана, и када је тужени својеручно написао и оверио изјаву да цену није исплатио као што то пише у уговору. Није дакле било више састанака, већ само два пута, и није била гомила папира који су потписивани, већ само побројане исправе, јер су такви резултати доказног поступка, а супротно тужени није доказао. Посебно је овом суду неуверљив исказ туженог да је изјаву коју је у суду својеручно написао, потписао не знајући шта потписује, а да је писао не размишљајући о оном што пише, по диктату свог адвоката кога је тог дана 10.05.2012. године повео са собом, што је мало вероватно понашање иоле оријентисаног и пажљивог човека. Надасве је неуверљива његова тврдња да се тај адвокат из ... кога је повео са собом, "уротио" са тужиоцем, кога раније није познавао, против њега. Да је тужени у току поступка био склон да догађаје нереално интерпретира, говори и његово објашњење дато у исказу, да је у стан који је предмет спорног уговора, ушао у току поступка, не самовласно, него по одлуци суда, односно да му је тако на рочишту рекла судија, да се усели у стан.

Утврђујући сходно датим разлозима, да тужени није платио тужиоцу први део цене наведен у овереном купопродајном уговору, већ да му је за стан бр. 8 платио само 2.000 евра пре овере уговора и 600 евра 10.05.2012.године, што је мање од десетине уговорене цене од 27.045 евра и не може се сматрати испуњењем претежног дела обавезе, те како тужени ни накнадно, након пријема опомене пред тужбу није испунио своју обавезу, то тужилац као продавац није био дужан да испуни своју обавезу предајом непокретности, јер је супротно изнетом становишту првостепеног суда, тужилац остао странка верна уговору, о чему убедљиво сведочи његово настојање да се пре подношења тужбе спорни однос разреши, састављањем писмена којима би се обавезе странака другачије дефинисале, али које је остало без резултата. Стога, како је тужилац као продавац саопштио купцу раскид подношењем опомене пред тужбу а затим и тужбе, то су следом наведених одредаба материјалног права, према становишту другостепеног суда, испуњени услови за раскид па је тужбени захтев основан.

Из наведених разлога, применом чл. 394 тачка 1 ЗПП, апелациони суд је одлучио као у првом ставу изреке.

При доношењу одлуке, апелациони суд је ценио и остале изведене доказе и наводе странака током целог поступка које посебно не образлаже, јер нису могли да

утичу на другачију одлуку о тужбеном захтеву.

Преиначењем одлуке о главној ствари, другостепени суд одлучује о трошковима целог поступка, применом чл. 165 став 2 ЗПП. Тако, сходно чл. 153, 154 и 163 ЗПП, обавезао је туженог да тужиоцу који је успео у спору, накнади трошкове, и то за првостепени поступак: за састав тужбе и 2 поднеска по 9.000,00 динара, за заступање на 6 одржаних рочишта (11.06.2013; 18.06.2015; 02.06.2016; 01.12.2016; 18.01.2018. и 25.05.2021.) по 10.500,00 динара, те приступ на 3 неодржана рочишта (03.12.2013; 18.03.2014. и 14.01.2016.) по 6.000,00 динара; за другостепени поступак: за састав жалбе 18.000,00 динара и по 10.500,00 динара за заступање на рочиштима од 23.05.2022. и 20.06.2024. године, што укупно чини 147.000,00 динара. Затим, за судску таксу за жалбу и одлуку по жалби по 5.900,00 динара, па збирно трошкови износе 158.800,00 динара. Трошкови су обрачунати у оквиру опредељеног трошковника, применом Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, те Таксене тарифе Закона о судским таксама, важећим у време закључења првостепене расправе.

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

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић